

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBINAAN DAN PENGAWASAN
KEPADA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
OLEH KANTOR PERTANAHAN
KOTA MEDAN**

TESIS

Oleh

**IVAN STEVANUS HAGABEAN
137011140/M.Kn**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2016**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBINAAN DAN PENGAWASAN
KEPADA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
OLEH KANTOR PERTANAHAN
KOTA MEDAN**

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan dalam Program Studi Kenotariatan
pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara**

Oleh

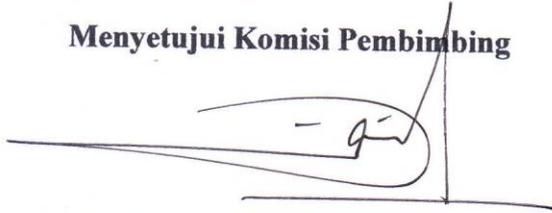
**IVAN STEVANUS
137011140/M.Kn**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2016**

Judul Tesis : ANALISIS YURIDIS TERHADAP
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH KOTA MEDAN
OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA
MEDAN

Nama Mahasiswa : IVAN STEVANUS HAGABEAN
Nomor Pokok : 137011140
Program Studi : KENOTARIATAN

Menyetujui Komisi Pembimbing



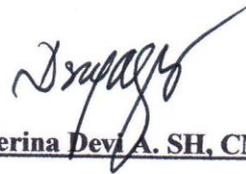
(Prof. Dr. Muhammad Yamin. SH, MS, CN)

Pembimbing



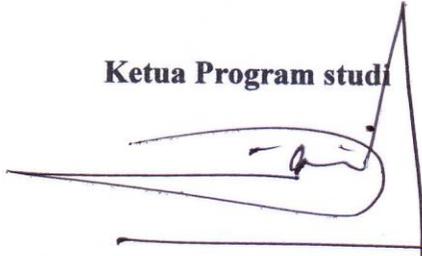
(Prof. Dr. Budiman Ginting. SH, M.Hum)

Pembimbing



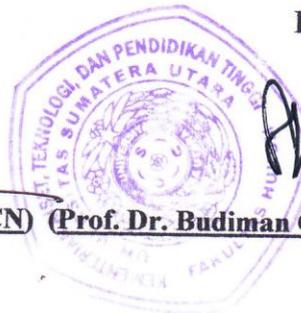
(Dr. T. Keizerina Devi A. SH, CN, M.Hum)

Ketua Program studi



(Prof. Dr. Muhammad Yamin. SH, MS, CN)

Dekan



(Prof. Dr. Budiman Ginting. SH, M.Hum)

Tanggal Lulus : 26 Agustus 2016

Telah diuji pada

Tanggal : 26 Agustus 2016

PANITIA PENGUJI TESIS

Ketua : Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS, CN

Anggota : 1. Prof. Dr. Budiman Ginting, SH, M.Hum

2. Dr. T. Keizerina Devi A, SH, CN, M.Hum

3. Dr. Pendastaren Tarigan, SH, MS

4. Dr. Faisal Akbar Nasution, SH, M.Hum

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : IVAN STEVANUS
Nomor Pokok : **137011140**
Program Studi : Magister Kenotariatan FH USU
Judul Tesis : **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBINAAN DAN
PENGAWASAN KEPADA PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN
KOTA MEDAN**

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis yang saya buat adalah asli karya saya sendiri bukan Plagiat, apabila dikemudian hari diketahui Tesis saya tersebut Plagiat karena kesalahan saya sendiri, maka saya bersedia diberi sanksi apapun oleh Program Studi Magister Kenotariatan FH USU dan saya tidak akan menuntut pihak manapun atas perbuatan saya tersebut.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan dalam keadaan sehat.

Medan, 26 agustus 2016

Yang membuat Pernyataan

METERAI
TEMPEL

TGL 20

66F15AEF10906702

6000

ENAM RIBURUPIAH

IVAN STEVANUS

Nim : **137011140**

ABSTRAK

Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) merupakan bagian penting dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sebagai sebuah profesi yang kewenangannya diberikan berdasarkan delegasi kewenangan dari institusi Badan Pertanahan Nasional, dikarenakan Profesi PPAT merupakan salah satu bagian dari sistem pendaftaran tanah yang merupakan delegasi kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional RI, maka profesi PPAT di dalam menjalankan tugas dan fungsinya dibina dan diawasi oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota, begitu juga dengan Kantor Pertanahan Kota Medan yang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang ada di Kota Medan, upaya pembinaan dan pengawasan tersebut, dilakukan dengan tujuan pencapaian maksimal pelaksanaan tugas Profesi PPAT, serta memantau PPAT untuk tidak melakukan pelanggaran hukum di dalam menjalankan tugasnya, serta terhindar dari sanksi administrasi

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian *yuridis normatif*, penelitian hukum *normatif* yaitu penelitian hukum kepustakaan didukung oleh wawancara. Sifat penelitian yang di gunakan yaitu penelitian *deskriptif analitis* penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara sistematis dan terperinci tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran, adalah fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab permasalahan. Analisis data yang di gunakan merupakan analisis data *kualitatif* yaitu data yang bersumber dari data berupa dokumen yang diperoleh secara lengkap, selanjutnya dianalisis dengan peraturan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, dengan menarik kesimpulan secara *deduktif* yang dimulai dengan kewenangan yang terdapat pada badan pertanahan dalam membina dan mengawasi pejabat pembuat akta tanah adalah delegasi (wewenang) berdasarkan pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Hasil penelitian ini adalah: 1) ruang lingkup Pembinaan dan Pengawasan di kota Medan belum secara maksimal terlaksana dengan baik, dikarenakan faktor wilayah di Kota Medan yang sangat luas dan mempunyai 81 orang PPAT tidak sebanding dengan pembinaan dan pengawasan yang di lakukan personil Pegawai Kantor Pertanahan kota Medan, 2) faktor lainnya yang pengambat adalah aturan yang lemah, seperti adanya oknum PPAT yang tidak menyampaikan laporan pembuatan akta secara rutin. saran penelitian ini berupa penjadwalan pembinaan dan pengawasan yang sistematis oleh Kantor Pertanahan, dapat mengupayakan fasilitas penunjang pembinaan dan pengawasan, Pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap PPAT di Kota Medan, bentuk pembinaan dilakukan dengan cara mengadakan seminar-seminar pembekalan tentang perkembangan peraturan baru pertanahan, sementara pengawasan dilakukan dalam bentuk pemeriksaan laporan pembuatan akta secara tertulis, pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan dalam penerapannya mengaju kepada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah selain aturan tersebut didukung pula oleh aturan Kode Etik Jabatan PPAT, dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap PPAT di Kota Medan

Kata Kunci: Pembinaan, Pengawasan, PPAT

ABSTRACT

The profession of PPAT (official empowered to draw up land deeds) is an important part of land registration in Indonesia, a profession which authority is based on the delegation of authority given by the National Land Agency. Therefore, in performing his task and function, a PPAT is fostered and supervised by the National Land Agency through the Land Offices in districts/towns. In this case, the Land Office in Medan fosters and supervises PPAT in Medan in order to achieve maximal performance of PPAT, to control them not to commit illegal act in their duty, and to prevent them from administrative sanction.

This research used judicial normative method by conducting library study, supported by interviews and descriptive analytic method to describe and to answer systematically and in detail the research problems. The data were analyzed qualitatively from documents on any regulations related to the research problems and the conclusion was drawn deductively, beginning from the authority of the National Land Agency in fostering and supervising PPAT based on delegation of authority according to Article 33 of PP No. 37/1998 on the Regulation on the Official Empowered to Draw up Land Deeds.

The result of the research shows that 1) the scope of fostering and supervising in Medan is not maximal and properly because of the wide range of area; besides that, there are 81 PPATs that are not in accordance with the fostering and supervising done by the personnel of the Land Office in Medan, 2) another inhibiting factor is weak rule such as some PPATs do not report their drawing up deeds. It is recommended that the management of the Land Office in Medan make systematic schedule about fostering and supervision, provide supporting facility for the fostering and supervision by providing provisioning seminars on any development of new land regulations, and audit the report of making the deeds in a written form. The implementation of fostering and supervision by the Land Office in Medan toward PPAT is referred to PP No. 37/1998 on Regulation on the Official Empowered to Draw up Land Deeds which is supported by the Code of Ethics on PPAT Position in implementing fostering and supervision by the Land Office in Medan toward PPAT.

Keywords: Fostering, Supervision, PPAT



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan kesehatan dan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian tesis ini yang berjudul “**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBINAAN DAN PENGAWASAN KEPADA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH OLEH KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN**”. Penulis tesis ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

Dalam kesempatan ini dengan kerendahan hati, Penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang tulus kepada:

1. Bapak **Prof. Dr. Runtung Sitepu SH, M.Hum**, selaku Rektor Universitas Sumatera Utara, atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis untuk mengikuti pendidikan Program Studi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
2. Bapak **Prof. Dr. Budiman Ginting, SH, M.Hum**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, atas kesempatan menjadi mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Sekaligus Pembimbing II yang dengan penuh perhatian memberikan bimbingan dan saran kepada Penulis.

3. Bapak **Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS, CN**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara sekaligus Pembimbing I yang dengan penuh perhatian memberikan bimbingan dan saran kepada Penulis.
4. Ibu **Dr. T. Keizerina Devi Anwar, SH, CN, M.Hum**, selaku Sekretaris Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara sekaligus sebagai Pembimbing III yang telah memberikan masukan serta kritik yang membangun kepada Penulis.
5. Bapak **Prof. Dr. Muhammad Yamin, SH, MS, CN**, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan perhatian, dukungan dan masukan kepada penulis.
6. Bapak **Prof. Dr. Budiman Ginting, SH, M.Hum**, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan perhatian, dukungan dan masukan kepada penulis.
7. Bapak **Dr. T. Keizerina Devi Anwar, SH, CN, M.Hum**, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan perhatian, dukungan dan masukan kepada penulis.
8. Bapak **Dr. Pendastaren Tarigan, SH, MS** selaku Dosen Penguji saya yang telah memberikan saran dan kritik yang membangun kepada penulis.
9. Bapak **Dr. Faisal Akbar Nasution, SH, M.Hum**, selaku Dosen Penguji saya yang telah memberikan saran dan kritik yang membangun kepada penulis.
10. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Staf Pengajar serta para Pegawai di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.

11. Kepada Bapak Syafrudin, SH, M.Kn, selaku Pegawai Kantor Kementerian Agrarian dan Tata Ruang Kota Medan yang telah memberikan bantuan, dukungan dan waktu kepada penulis untuk meminta informasi.
12. Kepada yang terhormat dan terima kasih kepada kedua orang tuaku Ayahku Sitor Situmorang, SH, MH, dan Ibuku Rosliana Aritonang SH, Bsc, yang dengan penuh perjuangan telah selalu mendoakan, membesarkan dan mendukung serta mendidik sedemikian rupa sehingga penulis dapat sampai pada jenjang ini.
13. Kepada abangku T. Alexis Aprilindo, SH yang telah memberikan semangat serta bantuan-bantuan lainnya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan studi ini.
14. Kepada Fitri Panjaitan A.Md.Keb. seorang yang setia mendampingi terima kasih atas segala dukungan, waktu, kepercayaan, motivasi serta doa kepada penulis.
15. Kepada sahabat-sahabatku penghuni kontrakan yaitu Tommy Henkari, Andre Sembiring, Melky Pardede, Arief Budiman, Hijratul Moeslem, Terima kasih atas doa dan semangat yang diberikan kepada penulis.
16. Terima kasih buat teman-temanku, yang selalu memberikan semangat dan selalu hadir dalam seminar-seminar penulis sehingga dapat berjalan dengan baik.
17. Kepada Keluarga Besar Mahasiswa-mahasiswi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Angkatan 2013 terkhusus group C, semoga kita semua sukses selalu.

Kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan perhatiannya sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini. Penulis menyadari tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, namun diharapkan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Medan, 26 Agustus 2016

Penulis

IVAN STEVANUS, SH
NIM. 137011140

RIWAYAT HIDUP

I. IDENTITAS PRIBADI

Nama : Ivan Stevanus
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 11 november 1989
Alamat : Jl. Cengal No. 6A, Sekip, Medan, 20113
Jenis Kelamin : Laki-laki
Umur : 27 tahun
Status : Lajang
Kewarganegaraan : Indonesia
Agama : Kristen Protestan

II. KELUARGA

Nama Ayah : Sitor Situmorang SH, MH
Nama Ibu : Rosliana Aritonang Bsc, SH
Nama saudara : T. Alexis aprilindo. SH

III. PENDIDIKAN

Taman Anak-Anak : TK jatiwaringin asri (1994 – 1995)
Sekolah Dasar : SD Negeri 5 Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi
(1995-2001)
Sekolah Menengah Pertama: SMP Yadika 4, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi
(2001-2004)
Sekolah Menengah Atas : SMA Yadika 4, Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi
(2004-2007)
Universitas : Fakultas Hukum, Universitas Sumata Utara
(FH-USU) Medan (2007-2012)

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	vi
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian	17
E. Keaslian Penelitian.....	18
F. Kerangka Teori dan Konsepsional	20
1. Kerangka Teori.....	20
2. Konsepsional	20
G. Metode Penelitian.....	31
1. Jenis dan Sifat Penelitian.....	33
2. Sumber Data	34
3. Alat Pengumpulan Data.....	35
4. Analisis Data	36
BAB II : BENTUK SERTA RUANG LINGKUP PENGAWASAN DAN PEMBINAAN KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN TERHADAP PROFESI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI KOTA MEDAN DALAM SISTEM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA	38
A. Tinjauan Umum tentang Pembinaan dan Pengawasan	38
1. Pembinaan.....	38
1.1 Pengertian Pembinaan Organisasi	38
1.2 Tujuan Pembinaan Organisasi.....	41
2. Pengawasan.....	43
2.1 Pengertian Pengawasan	43
2.2 Maksud dan Tujuan Pengawasan	45
B. Unsur Pembinaan dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Medan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan	46
1. Unsur Yang Dibina dan Diawasin	46
2. Unsur yang Membina dan Mengawasi	50

C. Bentuk dan Ruang Lingkup Pengawasan dan Pembinaan Kantor Pertanahan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan di Dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia	51
1. Bentuk dan Ruang Lingkup Pengawasan dan Pembinaan Kantor Pertanahan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sesuai dengan Peraturan Yang Berlaku ..	51
2. Bentuk dan Ruang Lingkup Pengawasan dan Pembinaan Kantor Pertanahan Kota Medan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan	55
BAB III : PENERAPAN FUNGSI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KOTA MEDAN OLEH PEJABAT (PPAT) PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN.....	58
A. Efektivitas Hukum dan Faktor-faktor yang Mempengaruhinya	58
B. Jenis Pelanggaran Yang Dapat Terjadi pada PPAT	60
C. Sanksi Yang Dapat Terjadi pada PPAT Disebabkan Pelanggaran yang Dilakukan oleh PPAT	66
D. Mekanisme Penjatuhan Sanksi Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Melakukan Pelanggaran Sebagai Wujud Pembinaan dan Pengawasan.....	66
E. Target dan Tujuan serta Pencapaian Pengawasan dan Pembinaan yang Dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Medan	73
BAB IV : FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT DALAM PENERAPAN FUNGSI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH KOTA MEDAN (PPAT) OLEH PEJABAT PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN.....	77
A. Letak Geografis dan Demografis Kota Medan.....	77
B. Pengawasan Kepala Kantor Pertanahan Terhadap PPAT di Kota Medan.....	81
1. Memeriksa Akta yang Dibuat PPAT dan Memberitahukan Secara Tertulis kepada PPAT yang Bersangkutan Apabila Ditemukan Akta yang Dilaporkan Tidak Memenuhi Syarat	82
2. Faktor Penghambat Kepala Kantor Pertanahan Dalam Pengawasan Terhadap PPAT	87
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	89
A. Kesimpulan	89
B. Saran	91

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Volume kerja dibidang pendaftaran tanah sangatlah besar, sesuai dengan tanah yang tersebar di seluruh wilayah nusantara, ada wilayah yang mudah dijangkau, ada pula wilayah yang sangat sukar untuk di lakukan pengukuran dan pemetaannya, oleh karena itu sangat logis jika pendaftaran tanah itu harus di laksanakan satu instansi bahkan bila perlu satu departemen yang memiliki dana, peralatan dan tenaga terampil yang cukup untuk mengembang tugas tersebut.

Pentingnya satu instansi yang di lengkapi dengan peralatan yang cukup serta pendanaan yang cukup, didasarkan karena pendaftaran tanah mempunyai cakupan ruang lingkup pekerjaan yang luas, ruang lingkup pendaftaran sebagai mana di sebutkan di dalam 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

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

Adapun bidang-bidang tanah yang menjadi objek pendaftaran tanah sebagai mana disebutkan di atas, meliputi hak-hak atas bidang tanah yang di sebutkan di dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, 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 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.²

Pendaftaran tanah atas bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria dilakukan dengan 2 sistem pendaftaran tanah yaitu:

- a. *Registration of deed*, 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.

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

b. *Registration of title*, 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

Sehubungan dengan *registration of title* ini, di dalam *system Torrens*, 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 gangu gugat oleh siapapun juga, kecuali telah terjadi pemalsuan.⁴

Melalui Pasal 5 dan 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional dan pelaksanaan pendaftaran tanah di lakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang ada di setiap kabupaten dan kota. Pengecualian bagi kegiatan-kegiatan tertentu ditugaskan kepada pejabat lain yang ditetapkan dengan suatu peraturan perundang-undangan.⁵

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

⁴ *Ibid.*

⁵ Tampil Anshari Siregar, *Pendafatarn Tanah Kepastian hak*, cetakan Pertama, (Medan: Multi Grafika Medan, 2007), hal 27.

Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya di sebut PPAT) dan pejabat lain yang di tugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan.

PPAT yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, baik PPAT umum, PPAT khusus ataupun PPAT sementara 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.⁶

PPAT dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (selanjutnya disebut PPATS) sebagai pejabat yang berwenang dalam kegiatan hukum pertanahan menjadi kunci utama dalam mewujudkan pelayanan pertanahan yang prima bagi masyarakat.⁷

Berdasarkan aturan hukum yang berlaku bahwa PPAT di kualifikasikan sebagai pejabat umum dan di berikan kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu di bidang peralihan dan pembebanan hak atas tanah.⁸ sebagaimana di atur dalam Pasal 1 Ketentuan Umum dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah bahwa:

⁶ *Ibid*, hal.28.

⁷ Teknis Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, *wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi* diakses dari <http://kab-banyuwangi.bpn.go.id/Publikasi/Berita-Kantor-Pertanahan/pembinaan-teknis-ppatppats-wilayah-kerja-kantor-pertanahan-kabupaten-banyuwangi-33099> diakses pada tanggal 08 Desember 2015

⁸ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 91.

PPAT adalah 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.⁹ dimana pendaftaran tanah juga sebagai suatu rangkaian kegiatan yang di lakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu, selain hal itu ada juga akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan bagian tugas dari PPAT.¹⁰

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”.¹¹ Selain ketentuan tersebut pengertian PPAT serta peran dari PPAT juga tergambar dalam Pasal 1 ketentuan umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan: “PPAT 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.”¹²

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal 474.

¹⁰ Habib Adjie, *Op.Cit*, hal. 91.

¹¹ *Ibid.* hal. 92.

¹² *Ibid.*

Dalam perundang-undangan PPAT maupun Notaris di sebutkan sebagai “pejabat umum” yang diberikan kewenangan membuat “akta otentik” tertentu. Yang membedakan keduanya adalah landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang 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. Sedangkan Pejabat Notaris adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dalam lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, sistem pembinaan dan pengawasannya.¹³

PPAT yang di angkat dan di berhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten/kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat.

PPAT sebagai pejabat umum yang di berikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik untuk perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di wilayah kerjanya, perihal mengenai

¹³ PPAT diakses dari <http://artikel.co/2718/pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat.html>, pejabat pembuat akta tanah, diakses pada tanggal 06 Desember 2015.

PPAT hanya dapat membuat akta-akta pertanahan di mana wilayah kerja dari PPAT itu berada dan di atur di dalam 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.

Sesuai ketentuan perundangan-undangan di bidang pertanahan, sebagaimana di atur dalam ketentuan ini di uraikan secara rinci dalam pasal 2 sampai dengan pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan penjabaran dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tindak lanjut dari ketentuan yang di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan tugas pokok dan kewenangan PPAT yakni, melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang di akibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang di tentukan oleh pemerintah yaitu

kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan. Catatan untuk PPAT sementara (Camat) adalah wilayah jabatan camat saat menjabat.

Ada 8 (delapan) jenis akta PPAT yang menjadi alat bukti dan dasar perubahan data pada pendaftaran tanah yakni:¹⁴

- 1) Akta Jual beli,
- 2) Akta tukar menukar,
- 3) Akta Hibah,
- 4) Akta Pemasukan ke dalam perusahaan,
- 5) Akta pembagian bersama,
- 6) Akta pemberian Hak guna bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik,
- 7) Akta pemberian hak tanggungan, dan
- 8) Akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Dalam pembuatan akta PPAT tidak mempergunakan bentuk, isi dan cara pembuatan akta yang telah di tentukan oleh Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan tidak di hadiri oleh para pihak atau kuasanya dan saksi sebagaimana yang di tentukan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 100 dan 101 Peraturan Menteri Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan

¹⁴ Pasal 95 ayat 1, Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN (Permenag/KBPN) Nomor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 2 ayat 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.

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PPAT tidak membacakan akta yang di buatnya kepada para pihak dan menjelaskan maksud, dan isi akta serta prosedur pendaftarannya sesuai ketentuan yang berlaku, sebagaimana pasal 101 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PPAT melakukan pembuatan akta meskipun persyaratan yang ditentukan dalam pembuatan akta belum/tidak terpenuhi, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sementara Effendi Perangin-angin menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan¹⁵

PPAT yang terlambat untuk mendaftarkan akta yang telah dibuatnya ke kantor Pertanahan setempat, sebagaimana di atur dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun

¹⁵ Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria di Indonesia* , (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hal. 3.

1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam rangka melaksanakan tugas pembuatan akta otentik atas 8 (delapan) jenis perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian dari pada kegiatan Pendaftaran Tanah, di dalam Ketentuan Pasal 54 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ini menentukan kewajiban yang harus di lakukan PPAT pada saat pembuatan akta yang wajib harus di penuhi oleh PPAT.

Sebelum pembuatan akta atas 8 (delapan) jenis perbuatan hukum, PPAT wajib melakukan pengecekan/pemeriksaan, keabsahan sertifikat, dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat dan menjelaskan maksud dan tujuannya. Dalam pembuatan akte tersebut tidak di perbolehkan memuat kata-kata "sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali di dukung oleh data formil. PPAT berwenang menolak pembuatan akta yang tidak di dasari data formil. PPAT tidak di perbolehkan membuat akta atas 8 (delapan) jenis perbuatan hukum di maksud atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum di ukur oleh Kantor pertanahan dan di berikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau Nomor Hak atas Tanah, Nomor Surat Pemberitahuan Pajak terutang (SPPT), dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya wajib mengikuti aturan, ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, 39 dan 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuan dan petunjuk yang di berikan oleh menteri atau pejabat yang di tunjuk di kenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan di tuntutan ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang di akibatkan oleh di abaikannya ketentuan-ketentuan tersebut di sebutkan di dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Selanjutnya, dalam peraturan jabatan PPAT Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang jabatan pejabat pembuat akta tanah Jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional republic Indonesia menjelaskan ada dua klasifikasi pemberhentian dari jabatan PPAT, diberhentikan dengan hormat dan diberhentikan dengan tidak dengan hormat. Berkaitan PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya, maka ada beberapa alasan untuk dapat memberhentikan seorang PPAT dari jabatannya dengan cara terhormat:¹⁶

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.

¹⁶ *Ibid*

Sedangkan PPAT diberhentikan dengan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena:¹⁷

- 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 lebihberat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pelanggaran dibedakan menjadi 2 jenis yang menjadi dasar pemberhentian PPAT.

Pelanggaran ringan antara lain:

- a) Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b) Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti seseorang PPAT tidak melaksanakan tugasnya kembali, maka PPAT tersebut dapat diberhentikan;
- c) Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya;
- d) Merangkap jabatan.

Selain pelanggaran ringan sebagaimana yang telah disebutkan diatas, maka ada juga pelanggaran berat yang dapat diberikan kepada PPAT yang melanggar aturan antara lain:

- a) Membantu melakukan permafakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

¹⁷ Habib Adjie, Op. Cit, hal 36.

- b) Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c) Melakukan pembuatan akta diluar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 6 ayat (3);
- d) Memberikan keterangan yang tidak benar didalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e) Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak diluar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam pasal 46;
- f) Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g) Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
- h) Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
- i) PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- j) PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k) PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentia;

l) sementara atau dalam keadaan cuti;

Begitu besarnya peran Badan Pertanahan Nasional untuk mengoreksi, mengawasi dan membimbing kinerja dari para PPAT agar tidak menimbulkan ganti kerugian, fungsi dan Badan Pertanahan Nasional tersebut, jelas di atur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, serta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. dan selanjutnya di perbaharui melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Ketentuan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Fungsi pembinaan dan pengawasan yang di lakukan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota terhadap profesi PPAT di lakukan dengan ruang lingkup yang tidak hanya diatur oleh peraturan sebagaimana yang telah disebutkan diatas lebih dari 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 Kota Medan. Pada prinsipnya pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap para PPAT merujuk kepada peraturan yang mengatur tentang PPAT, selain peraturan

tentang PPAT petunjuk Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia juga menjadi acuan yang utama bagi Kantor Pertanahan dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang ada di Kota Medan, di lakukan dengan prinsip berkesinambungan dan konsisten, dengan tujuan utama mengawasi PPAT di dalam menjalankan tugasnya agar selalu berpegang teguh kepada peraturan-peraturan yang ada.

Pembinaan dan pengawasan terhadap para PPAT di seluruh Kabupaten/Kota mungkin secara teknis mempunyai beberapa perbedaan kecil. Perbedaan tersebut merupakan suatu hal yang wajar, dikarenakan teknis kegiatan pembinaan dan pengawasan terhadap para PPAT, melihat kebijaksanaan dari Kepala Kantor Pertanahan dari setiap Kabupaten/Kota. Oleh karena itu, menjadi sebuah perhatian yang menarik mengenai ruang lingkup dan cakupan pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap PPAT di Kota Medan. oleh karena itu dirasa perlu untuk diangkat suatu penelitian yang khusus membahas, mengkaji serta menganalisis tentang pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap para PPAT di Kota Medan, maka dari pertimbangan dan latar belakang sebagaimana telah disebutkan diatas. Disusunlah judul penelitian berupa: **”Analisis Yuridis Terhadap Pembinaan dan Pengawasan Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Medan”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk serta ruang lingkup pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia?
2. Sejauhmana penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan oleh pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Medan?
3. Apakah faktor-faktor penghambat dalam penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan oleh pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Medan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang disebut diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bentuk serta ruang lingkup pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

2. Untuk mengetahui penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan oleh pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Medan.
3. Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat dalam penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan oleh pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Medan

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 dapat memberikan manfaat berupa sumbangsi pemikiran bagi khasanah perkembangan ilmu pengetahuan mengenai ruang lingkup, sejauhmana serta faktor-faktor apa yang menjadi penghambat pelaksanaan pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Medan, oleh karena itu penelitian ini dapat dijadikan sumber bacaan atau tambahan atas referensi buku-buku yang berkaitan dengan pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat kepada 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. Di lain sisi hasil penelitian ini dapat menjadi rujukan atau pedoman bagi kalangan akedimisi seperti mahasiswa fakultas hukum pada umumnya, dan mahasiswa Magister Kenotariatan pada khususnya

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Sumatera Utara khususnya di lingkungan Sekolah Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Sumatera Utara menunjukkan bahwa penelitian dengan judul ini belum pernah dilakukan. Akan tetapi ditemukan beberapa judul tesis yang berhubungan dengan topik dalam tesis ini diantara lain:

1. Aldi Subhan Lubis, Nim. 077011004 dengan judul Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta PPAT, dengan rumusan masalah sebagai berikut:
 - a. Bagaimana peraturan pejabat pembuat akta tanah dalam peralihan hak atas tanah dengan adanya kuasa mutlak?

- b. Bagaimana tanggung jawab PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta PPAT?
 - c. Bagaimana akibat hukum terhadap akta PPAT yang dibuat oleh PPAT secara melawan hukum?
2. Hazijah Ritonga, Nim. 087011050 dengan judul Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual-Beli Tanah Sejak Berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dengan rumusan masalah sebagai berikut:
- a. Bagaimana kedudukan PPAT dan Notaris dalam pembuatan akta pertanahan sejak berlakunya Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?
 - b. Bagaimana efektifitas penerapan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris?
 - c. Bagaimana prosedur pembuatan akta jual-beli tanah hak milik yang dibuat oleh PPAT?
3. Sri Yumeinar Sitompul, Nim. 127011102 dengan judul Upaya Hukum PPAT yang Dikenakan Sanksi Administrasi Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, dengan rumusan masalah sebagai berikut:
- a. Sanksi administratif apa yang dikenakan terhadap Notaris/PPAT yang melanggar ketentuan pada Pasal 91 ayat (1) dan siapakah yang berwenang untuk memberikan sanksi pada Pasal 93 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?

- b. Bagaimana pemenuhan prinsip keadilan dalam pengenaan sanksi pada Pasal 91 ayat (2) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?
- c. Apa upaya hukum untuk mendapatkan perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam pengenaan sanksi pada Pasal 93 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah?

F. Kerangka Teori dan Konseptual

Dari judul penelitian tersebut tidak ada kesamaan dengan penelitian yang penulis lakukan. Dengan demikian judul ini belum ada yang membahasnya sehingga penelitian ini dijamin keasliannya dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

1. Kerangka Teori

Sebuah penelitian membutuhkan kerangka teori untuk dapat menganalisis masalah yang diangkat dalam penelitian tersebut, apalagi di dalam penelitian-penelitian yang berhubungan dengan disiplin ilmu hukum yang membutuhkan teori guna menganalisis masalah yang diangkat dalam penelitian tersebut. Sebagaimana fungsi teori Teori merupakan susunan fakta-fakta secara teratur dan sistematis, atau lebih tegas diartikan bahwa teori adalah suatu kumpulan konsep, definisi dan dugaan yang memberikan gambaran sistematis tentang fakta yaitu dengan menggunakan saling hubungan antara variabel-variabel fakta yang secara keseluruhan berguna

untuk menjelaskan dan memprediksikan fakta tersebut. Secara garis besar ada 3 (tiga) fungsi utama dari teori yaitu:¹⁸

1. Teori memberikan arah tentang apa yang harus diteliti dari suatu objek, sehingga mampu membahas fenomena/fakta yang akan dipelajari/diamati dari objek tersebut (*relevant*).
2. Teori menyusun fakta secara teratur/sistematis dalam bentuk generalisasi atau prinsip-prinsip, sehingga hubungan fakta-fakta satu sama lainnya mudah untuk dipahami.
3. Teori menunjukkan hubungan fakta-fakta, sehingga dengan pola hubungan itu dapat diramalkan fakta/kondisi yang belum pernah diketahui.

Teori berhubungan erat dengan fakta. Teori dapat menunjukkan arah yang harus ditempuh untuk mengungkapkan fakta baru. Fakta dapat memberikan gambaran untuk menyusun teori baru atau memperluas, menyempurnakan, bahkan untuk menolak teori yang sudah ada.

Teori adalah alat dari ilmu (*tool of science*). Di lain pihak, teori juga merupakan alat penolong teori. Sebagai alat dari ilmu, teori mempunyai peranan sebagai berikut:¹⁹

- a. Teori sebagai orientasi utama dari ilmu. Fungsi pertama dari teori adalah memberikan batasan terhadap ilmu dengan cara memperkecil jangkauan (*range*) dari fakta yang akan dipelajari. Karena banyak fenomena yang dapat dipelajari

¹⁸ Abdurrozaq Hasibuan, *Metode Penelitian*, (Medan: Multi Grafika medan, 2003)hal. 4.

¹⁹ *Ibid*, hal 4-5.

dari berbagai aspek, maka teori membatasi aspek mana saja yang akan dipelajari dari fenomena tertentu. Dengan adanya teori, maka jenis fakta mana yang relevan dengan aspek tertentu dari fenomena dapat dicari dan ditentukan.

- b. Teori sebagai konsepsualisasi dan klasifikasi. Tugas dari ilmu juga mengembangkan sistem klasifikasi dan struktur konsep. Dalam pengembangan tersebut, ilmu memegang peranan penting, karena konsep serta klasifikasi selalu berubah karena pentingnya suatu fenomena berubah-ubah.
- c. Teori meringkaskan fakta. Teori meringkaskan hasil penelitian. Dengan adanya teori, generalisasi terhadap hasil penelitian dapat dilakukan dengan mudah. Teori juga dapat memadu generalisasi-generalisasi satu sama lain secara empiris sehingga dapat diperoleh suatu ringkasan hubungan antar generalisasi atau pernyataan.
- d. Teori memprediksi fakta-fakta. Penyimpangan fakta-fakta oleh teori akan menghasilkan *uniformitas* dari pengamatan-pengamatan. Dengan adanya uniformitas tersebut, maka dapat dibuat prediksi terhadap fakta-fakta yang akan datang. Teori fakta-fakta apa yang dapat mereka harapkan muncul berdasarkan pengamatan fenomena-fenomena.
- e. Teori memperjelas celah kosong. Karena meringkaskan fakta-fakta sekarang dan memprediksikan fakta-fakta yang akan datang, yang belum diamati, maka teori dapat memberikan petunjuk dan memperjelas daerah mana dalam khazanah ilmu pengetahuan yang belum dieksplorasi.

Fakta adalah pengamatan yang telah *diverifikasikan* secara empiris. Fakta dapat menjadi ilmu dapat juga tidak. Jika fakta hanya diperoleh saja secara *random*, fakta tersebut tidak akan menghasilkan ilmu. Sebaliknya, jika dikumpulkan secara sistematis dengan beberapa sistem serta beberapa pokok-pokok pengurutan, maka fakta tersebut dapat menghasilkan ilmu. Fakta tanpa teori juga tidak akan menghasilkan apa-apa.²⁰

Adapun yang menjadi teori dalam penelitian ini adalah teori kewenangan, berkaitan dengan teori kewenangan ini, maka Pilar utama negara hukum (*rechtstaat*) yaitu asas legalitas (*legalitas principle*). Berdasarkan prinsip ini tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan, artinya sumber wewenang bagi pemerintah adalah peraturan perundang-undangan. Beberapa pengertian tentang kewenangan dari para ahli yaitu:²¹

1. H.D. Stout berpendapat bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintah oleh subyek hukum publik dalam hubungan dengan hukum publik.
2. E.Utrecht melihat bahwa kekuasaan (*gezag, authority*) lahir dari kekuasaan (*macht, power*) apabila diterima sebagai sesuatu yang sah atau sebagai tertib hukum positif badan dan badan yang lebih tinggi itu diakui sebagai penguasa (*autoriteit*).

²⁰ *Ibid*, hal. 5-6.

²¹ Hutagalung, dkk, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008)hal.104.

3. Soerjono Soekanto lebih melihat wewenang sebagai kekuasaan yang ada pada seseorang atau kelompok orang yang mempunyai dukungan atau mendapat pengakuan dari masyarakat.
4. Bagir Manan berpendapat bahwa kekuasaan (*match*) menggambarkan hak untuk berbuat ataupun tidak berbuat, sedangkan wewenang berarti hak dan sekaligus kewajiban (*rechten en plichten*).

Nicolai menyebutkan bahwa mengenai hak dan kewajiban adalah hak untuk memberikan pengertian kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu. Sementara itu, kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.

Secara teoritis, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui 3 (tiga) cara yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Indoroharto mengatakan “bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.”²²

Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha negara lainnya. Jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya atribusi wewenang. Beberapa pengertian mengenai atribusi, delegasi dan mandat:

²² Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negera*, hal104. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006).

1. Menurut H.D.van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefenisikan sebagai berikut:
 - a. Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.
 - b. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.
 - c. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.
2. Berbeda dengan van Wijk, F. A. M. Stoink dan J. G. Steenbeek menyebutkan bahwa “Hanya ada 2 (dua) caraorgan pemerintahan memperoleh wewenang yaitu atribusi dan delegasi. Atribusi berkenaan dengan penyerahan wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada (oleh organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif kepada organ lain, jadi delegasi secara logis selalu didahului oleh atribusi). Dalam hal mandat dikemukakan bahwa pada mandat tidak dibicarakan penyerahan wewenang, tidak pula pelimpahan wewenang. Dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apapun (setidak-tidaknya dalam arti yuridis formal), yang ada hanyalah hubungan internal, sebagai contoh Menteri dengan pegawai, Menteri mempunyai kewenangan dan melimpahkan kepada pegawai untuk mengambil keputusan tertentu atas namaMenteri, sementara secara yuridis wewenang dan tanggung jawab tetap berada pada organ kementerian”.²³

²³ *Ibid.*

3. Pengertian atribusi dan delegasi berdasarkan *Algemene Bepalingen van Administratief Recht* yaitu “Atribusi wewenang dikemukakan bila undang-undang (dalam arti material) menyerahkan wewenang tertentu kepada organ tertentu). Dalam hal delegasi disebutkan berarti pelimpahan wewenang oleh organ pemerintahan yang telah diberi wewenang kepada organ lainnya, yang akan melaksanakan wewenang yang telah dilimpahkan itu sebagai wewenangnya sendiri.”
4. Di dalam *Al-gemene Wet Bestuursrecht (Awb)*, “Mandat berarti pemberian wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lainnya untuk mengambil keputusan atas namanya, sedangkan delegasi diartikan sebagai pelimpahan wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lain untuk mengambil keputusan dengan tanggung jawab sendiri, artinya dalam penyerahan wewenang melalui delegasi ini pemberi wewenang telah terlepas dari tanggung jawab hukum atau dari tuntutan pihak ketiga jika dalam penggunaan wewenang itu menimbulkan kerugian pada pihak lain. Dalam hal pelimpahan wewenang pemerintahan melalui delegasi ini terdapat syarat-syarat sebagai berikut:²⁴
1. Delegasi harus definitif dan pemberi delegasi (*delegans*) tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu.
 2. Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan.

²⁴ *Ibid*, hal.107.

3. Delegasi tidak kepada bawahan artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak dibenarkan adanya delegasi.

Kewajiban memberikan keterangan (penjelasan) artinya delegasi berwenang untuk meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut.

Peraturan kebijakan, artinya delegasi (*delegans*) memberikan instruksi (*instruction*) tentang penggunaan wewenang tersebut. Dalam kajian hukum administrasi negara, mengetahui sumber dan cara memperoleh wewenang organ pemerintahan ini penting karena berkenaan dengan tanggung jawab hukum dalam penggunaan wewenang tersebut, seiring dengan salah satu prinsip dalam negara hukum yaitu tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban. Di dalam setiap pemberian kewenangan kepada pejabat pemerintahan tertentu tersirat pertanggungjawaban dari pejabat yang bersangkutan.

Berdasarkan keterangan tersebut di atas, tampak bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli yang dari peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksi pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan. Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau dapat memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab *intern* dan *ekstern* pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang atau biasa di sebut *atributaris*.

Pada delegasi tidak ada penciptaan wewenang, namun hanya ada pelimpahan wewenang dari pejabat satu kepada pejabat lainnya. Tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada pemberi delegasi tetapi beralih kepada penerima delegasi. Sementara itu pada mandat, penerima mandat hanya bertindak untuk dan atas nama mandat, tanggung jawab akhir keputusan yang diambil mandataris tetap berada pada mandans. Hal ini karena pada dasarnya, penerima mandat ini bukan pihak lain dari pemberi mandat.

Dalam kepustakaan terdapat pembagian mengenai sifat wewenang pemerintahan yaitu yang bersifat terikat, fakultatif dan bebas terutama dalam kaitannya dengan kewenangan pembuatan dan penerbitan keputusan-keputusan (*besluiten*) dan ketetapan-ketetapan (*beschikkingen*) oleh organ pemerintah sehingga dikenal ada keputusan atau ketetapan yang bersifat terikat dan bebas.²⁵

1. Wewenang pemerintahan yang bersifat terikat yakni terjadi apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan bagaimana wewenang tersebut dapat digunakan atau peraturan dasarnya sedikit banyak menentukan tentang isi dari keputusan yang harus diambil. Dengan kata lain, terjadi apabila peraturan dasar yang menentukan isi dari keputusan yang harus diambil secara terinci, maka wewenang pemerintahan semacam itu merupakan wewenang yang terikat.

²⁵ *Ibid*, hal. 110.

2. Wewenang *fakultatif* terjadi dalam hal badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan tidak wajib menerapkan wewenangnya atau sedikit banyak masih ada pilihan, sekalipun pilihan itu hanya dapat dilakukan dalam hal-hak atau keadaan-keadaan tertentu sebagaimana ditentukan dalam peraturan dasarnya.
3. Wewenang bebas yakni terjadi ketika peraturan dasarnya memberi kebebasan kepada badan atau pejabat tata usaha negara untuk menentukan sendiri mengenai isi dari keputusan yang akan dikeluarkannya atau peraturan dasarnya memberikan ruang lingkup kebebasan kepada pejabat tata usaha negara yang bersangkutan. Philipus M.Hadjon, dengan mengutip pendapat Spelt dan Ten Berge, membagi kewenangan bebas dalam 2 (dua) kategori yaitu kebebasan kebijaksanaan (*beleidsvrijheid*) dan kebebasan penilaian (*beoor-delingsvrijheid*). Kebebasan kebijaksanaan (wewenang diskresi dalam arti sempit) bila peraturan perundang-undangan memberikan wewenang tertentu kepada organ pemerintahan, sedangkan organ tersebut bebas untuk tidak menggunakannya meskipun syarat-syarat bagi penggunaannya secara sah dipenuhi. Adapun kebebasan penilaian (wewenang diskresi dalam arti yang tidak sesungguhnya) ada apabila sejauh menurut hukum diserahkan kepada organ pemerintahan untuk menilai secara mandiri dan eksklusif apakah syarat-syarat bagi pelaksanaan suatu wewenang secara sah telah dipenuhi. Berdasarkan pengertian ini, Philip M. Hadjon menyimpulkan adanya 2 (dua) jenis kekuasaan bebas atau kekuasaan diskresi yaitu kewenangan untuk memutus secara

mandiri dan kewenangan interpretasi terhadap norma-norma tersamar (*vege/norm*).²⁶

Meskipun kepada pemerintahan diberi kewenangan bebas, dalam suatu negara hukum pada dasarnya tidak terdapat kebebasan dalam arti yang seluas-luasnya atau kebebasan tanpa batas sebab dalam suatu negara hukum menegaskan bahwa baik penyerahan wewenang, sifat dan isi wewenang maupun pelaksanaan wewenang tunduk pada batasan-batasan yuridis. Mengenai penyerahan wewenang dan sebaliknya, terdapat aturan-aturan hukum tertulis dan tidak tertulis. Di samping itu, dalam negara hukum juga dianut prinsip bahwa setiap penggunaan kewenangan pemerintahan harus disertai dengan pertanggungjawaban hukum.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka kewenangan yang terdapat pada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pembantu badan pertanahan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun adalah atribusi karena dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menegaskan akta-akta tertentu yang dapat dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini menunjukkan adanya kewenangan yang terdapat pada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta-akta tertentu didasarkan pada ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

²⁶ *Ibid.*

Adapun kewenangan yang terdapat pada badan pertanahan dalam membina dan mengawasi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah delegasi karena dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menegaskan bahwa pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan oleh menteri sedangkan dalam peraturan pelaksanaannya yaitu dalam Pasal 65 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan oleh Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini menegaskan adanya delegasi dari menteri kepada kepala badan, kepala kantor wilayah dan kepala kantor pertanahan dalam memberikan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Konsepsi

Konsepsi adalah bagian terpenting dari teori, peranan konsepsi dalam penelitian ini untuk menggabungkan teori dengan observasi, antara abstrak dan kenyataan. Menurut Burhan Ashshofa, suatu konsep merupakan abstraksi mengenai suatu fenomena yang dirumuskan atas dasar generalisasi dari jumlah karakteristik kejadian, keadaan, kelompok, atau individu tertentu.²⁷ Oleh karena itu dalam penelitian ini menggunakan konsep-konsep sebagai berikut:

²⁷ Burhan Ashshofa, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta. 1996), hal. 19.

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²⁸
2. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belumlah cukup terdapat PPAT.²⁹
3. PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.³⁰
4. Formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu satuan daerah kerja PPAT.³¹
5. Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalamnya.³²
6. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.³³

²⁸ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³² Indonesia Legal Center Publishing, *Himpunan Peraturan Perundang-Undang Jabatan Notaris Dan PPAT*, Cetakan Pertama, (Jakarta: CV. Karya Gemilang, 2009), hal. 151.

³⁰ *Ibid.*

³¹ *Ibid.* hal.152.

³² Pasal 1 ayat (8) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor.37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

7. Pembinaan adalah proses pembuatan, cara pembinaan pembaharuan atau kegiatan yang di lakukan secara berdaya guna dan berhasil guna dengan baik.
8. Pengawasan adalah Penilaian dan pengarahan kebijakan jalannya perusahaan.

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian *yuridis normatif*, penelitian hukum *normatif* yaitu penelitian hukum kepustakaan yang didukung oleh wawancara. Sifat penelitian yang di gunakan yaitu penelitian *deskriptif analitis* penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara sistematis dan terperinci tentang permasalahan yang akan diteliti.³⁴ Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran, adalah fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab permasalahan. Analisis data yang di gunakan merupakan analisis data *kualitatif* yaitu data yang bersumber dari data berupa dokumen yang diperoleh secara lengkap, selanjutnya dianalisis dengan peraturan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, dengan menarik kesimpulan secara *deduktif* yang berkaitan dengan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kota medan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan sedangkan sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu menggambarkan atau mendeskripsikan fakta-fakta dengan penerapan tersebut secara analitis dan sistematis.

³³ *Ibid.*

³⁴ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), hal. 43.

2. Sumber Data

Sebagai data dalam penelitian ini digunakan data sekunder sebagai data yang dapat menunjang keberadaan data primer tersebut, adapun kedua data tersebut meliputi sebagai berikut:

Data sekunder yaitu data yang bersumber dari bahan pustaka yang merupakan alat dasar yang digolongkan sebagai data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.³⁵

1. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini yaitu:
 - a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - b. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - c. Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - d. Peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
 - e. 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.

³⁵ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal. 86.

- f. 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 Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 tentang ketentuan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Bahan Hukum Sekunder Yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum, serta dokumen-dokumen dan buku-buku yang berkaitan dengan masalah-masalah pembinaan dan pengawasan terhadap pejabat pembuat akta tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan pada tingkat Kabupaten dan Kota.
 3. Bahan Hukum Tertier yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan sekunder seperti Kamus Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

3. Alat pengumpulan data

Untuk mendapatkan data yang diperlukan, pengumpulan data dilakukan melalui tahap-tahap penelitian antara lain:

1. Study Kepustakaan (*Library Research*)

Studi Kepustakaan ini dilakukan untuk mendapatkan atau mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, asas-asas dan hasil-hasil pemikiran lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.³⁶

2. Pedoman

Pengumpulan data selain secara pengamatan dapat diperoleh dengan mengadakan wawancara informasi diperoleh langsung dari informan dalam hal ini mewawancarai dengan cara tatap muka. Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tatap muka antara si penanya/pewawancara dengan si penjawab/responden dengan menggunakan alat yang dinamakan panduan wawancara. Sehingga penelitian ini berusaha menggali informasi dari narasumber yang berkaitan dengan penelitian ini.³⁷

4. Analisis Data

Dalam suatu penelitian sangat diperlukan suatu analisis data yang berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif.³⁸

Analisis data penelitian berisi uraian tentang cara-cara analisis yang menggambarkan bagaimana suatu data dianalisis dan apa manfaat data yang terkumpul untuk dipergunakan memecahkan masalah yang dijadikan objek penelitian.

³⁶ *Ibid*, hal.100.

³⁷ Abdurrozaq Hasibuan, *Op.Cit*, hal. 53.

³⁸ *Ibid*,hal. 114.

Bahwa penelitian ini menggunakan analisis data berupa data kualitatif yang artinya upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.³⁹

³⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Rosda, 2007) hal. 247-248

BAB II
BENTUK SERTA RUANG LINGKUP PEMBINAAN DAN PENGAWASAN
KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN TERHADAP PROFESI PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI KOTA MEDAN DALAM SISTEM
PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA

A. Tinjauan Umum tentang Pembinaan dan Pengawasan.

1. Pembinaan.

Pembinaan yang dibahas dalam penelitian ini adalah pembinaan organisasi karena Pejabat Pembuat Akta Tanah dan badan pertanahan termasuk dalam bentuk organisasi. Di karenakan badan pertanahan nasional memberikan kewenangan kepada PPAT sebagai pembantu badan pertanahan dalam hal pembuatan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun.

1.1. Pengertian Pembinaan Organisasi.

Pengertian pembinaan diambil dari istilah pembinaan organisasi yang berhubungan erat dengan pembinaan pejabat pembuat akta tanah oleh kantor pertanahan karena pembinaannya termasuk pembinaan yang bersifat fungsional. Istilah pembinaan organisasi menunjukkan kepada sesuatu mengenai organisasi dan cara-cara membinanya. Berdasarkan pengertian organisasi menurut Edgar Schein Suatu organisasi merupakan koordinasi 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 Pembinaan

organisasi merupakan suatu usaha yang diarahkan untuk kemajuan organisasi atau merupakan sub bagian yang utama dari organisasi.⁴⁰

Pembinaan adalah suatu tindakan, proses, hasil atau pernyataan menjadi lebih baik. Dalam hal ini menunjukkan adanya kemajuan, peningkatan pertumbuhan, evolusi atas berbagai kemungkinan, berkembang atau peningkatan atas sesuatu. Ada dua unsur dari pengertian ini yakni pembinaan itu bisa berupa suatu tindakan, proses atau pernyataan tujuan dan kedua pembinaan bisa menunjuk kepada “perbaikan” atas sesuatu, Dengan menggabungkan kedua kata tersebut. Organisasi dan Permbinaan, maka dapatlah disimpulkan bahwa pembinaan organisasi adalah suatu tindakan, proses atau hasil dari suatu tindakan lebih lanjut, kemajuan atau peningkatan dari pertumbuhan sesuatu organisasi. Menurut pengertian ini, maka pembinaan organisasi adalah setiap apapun yang dikerjakan untuk peningkatan organisasi ke arah yang lebih baik dari pada keadaan semula. Beberapa pengertian pembinaan organisasi dari berbagai *literature*:⁴¹

- a. Pembinaan organisasi adalah suatu jawaban atas setiap perubahan, suatu strategi pendidikan yang kompleks yang ditujukan untuk mengubah kepercayaan, sikap, tujuan dan struktur organisasi. Dengan demikian mereka akanbisa menyesuaikan lebih baik terhadap teknologi baru, pasaran baru, tantangan-tantangan dan kerumitan dari perubahan itu sendiri.

⁴⁰ Miftah Thoha, *Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002) hal 181.

⁴¹ *Ibid*, hal183.

- b. Pembinaan organisasi dapat pula diartikan sebagai suatu usaha yang terencana dan menopang untuk menerapkan ilmu perilaku bagi suatu sistem penyempurnaan, penggunaan teknik yang *reflektif* dan metode analisis diri.

Walaupun telah banyak dirumuskan oleh beberapa ahli organisasi, akan tetapi berikut ini diberikan batasan yang sekiranya merupakan kesimpulan dari defenisi-defenisi mengenai pembinaan organisasi tersebut, mana dikemukakan oleh miftah Thoha bahwa Pembinaan adalah suatu usaha yang berencana yang 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 Rumusan ini menunjukkan bahwa pembinaan organisasi tidaklah hanya sesuatu yang dikerjakan untuk pencapaian keadaan organisasi yang lebih baik, melainkan suatu jenis proses perubahan yang khusus dirancang untuk menghasilkan suatu hal yang khusus pula.⁴²

Dari beberapa definisi pembinaan diatas, jelas bagi kita maksud dari pembinaan itu sendiri dan pembinaan tersebut bermuara pada adanya perubahan kearah yang lebih baik dari sebelumnya, yang diawali dengan kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pembiayaan, koordinasi, pelaksanaan, dan pengawasan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan dengan hasil yang lebih baik.⁴³

⁴² *Ibid*, hal.185.

⁴³ Asmarani Ramli, *Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan*, Tesis Kearsipan, Makassar: Universitas Hasanuddin Makassar, 2011, hal. 26.

Dalam penelitian ini, pengertian pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh badan pertanahan adalah pembinaan mengenai fungsi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri yaitu berkenaan dengan prosedur pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.⁴⁴

1.2. Tujuan Pembinaan Organisasi

Tujuan umum pembinaan organisasi yang sekiranya dapat meliputi tujuan-tujuan khusus dari masing-masing organisasi antara lain dapat dikemukakan sebagai berikut:⁴⁵

- 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 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

⁴⁴ *Ibid.* hal.27.

⁴⁵ Miftah Thoha, *Op.Cit*, hal. 194.

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 misterius dan serba rahasia.
- 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 sinerji terhadap masalah-masalah yang mempunyai frekuensi yang besar. Pemecahan masalah yang sinerji ini dapat diartikan sebagai sejumlah energi dari suatu kelompok yang dapat dikendalikan. Pemecahan masalah seperti ini merupakan pemecahan yang kreatif. 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.

Adapun tujuan pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh badan pertanahan adalah untuk menghindari pembuatan akta yang tidak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan untuk mewujudkan hukum dalam pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Pengawasan

2.1. Pengertian Pengawasan

Pengawasan mempunyai posisi yang penting untuk menentukan berhasil tidaknya suatu manajemen atau organisasi melalui suatu pengawasan yang efektif, yang akan dapat diketahui dan menilai 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 kegiatan mengawasi saja, dalam arti melihat sesuatu dengan seksama. Tidak ada kegiatan lain di luar itu, kecuali melaporkan hasil kegiatan mengawasi tersebut.⁴⁶

⁴⁶ Asmarani Ramli, *Op.Cit*, hal. 32.

Pengawasan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah Penilikan dan pengarahan kebijakan jalannya perusahaan.⁴⁷ Sedangkan istilah pengawasan dalam bahasa Inggris disebut *controlling* yang diterjemahkan dengan istilah pengawasan dan pengendalian, sehingga istilah *controlling* lebih luas artinya daripada pengawasan. Akan tetapi di kalangan ahli atau sarjana telah disamakan pengertian *controlling* ini dengan pengawasan. Jadi pengawasan adalah termasuk pengendalian. Pengendalian berasal dari kata “kendali”, sehingga pengendalian mengandung arti mengarahkan, memperbaiki, kegiatan yang salah arah dan meluruskannya menuju arah yang benar.⁴⁸

Berbagai defenisi pengawasan yang dikemukakan oleh para ahli, pada dasarnya bermaksud samayaitu pengawasan dilakukan untuk mencapai sasaran atau tujuan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam rencana organisasi. Penekanan dari suatu pengawasasn adalah efektivitas kegiatan atau pekerjaan sesuai rencana yang telah ditetapkan berdasarkan standar yang berlaku sebagai dasar tingkah laku atau perbuatan.⁴⁹

Pengertian pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh badan pertanahan adalah mengawasi Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan cara melakukan pemeriksaan secara berkala mengenai pembuatan akta yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵⁰

⁴⁷ Kamus Bahasa Indonesia, (Jakarta: Tim Reality, 2008), hal. 77.

⁴⁸ *Ibid*, hal. 33.

⁴⁹ Asmarani Ramli, *Op.Cit*, hal. 36.

⁵⁰ *Ibid*. hal. 37.

2.2. Maksud dan Tujuan Pengawasan

Maksud dan tujuan pengawasan yaitu, Dalam rangka pelaksanaan pekerjaan dan untuk mencapai tujuandari pemerintah yang telah direncanakan maka perlu ada pengawasan karena dengan pengawasan tersebut serta tujuan yang akan dicapai yang dapat dilihat dengan berpedoman pada rencana (*planning*) yang telah ditetapkan terlebih dahulu oleh pemerintah sendiri. Dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa pada prinsipnya pengawasan itu sangat penting dalam melaksanakan pekerjaan dan tugas pemerintahan. Maksud pengawasan menurut Victor M.Situmorang 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;
- 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.⁵¹

⁵¹ Victor M. Situmorang, *Aspek Hukum Pengawasan Melekat dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), hal. 22.

B. Unsur Pembinaan dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Medan Oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.

Unsur-unsur dalam pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat terdiri dari beberapa unsur penting. Unsur-unsur tersebut adalah elemen yang di bina dan diawasi serta elemen 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 Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵²

PPAT adalah Pejabat Umum Yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah (biasanya yang diangkat adalah Notaris). PPAT masih ada yang disebut sebagai PPAT sementara dan PPAT khusus.⁵³

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 adalah Camat dan dalam hal tertentu

⁵² 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), hal. 283.

⁵³ *Ibid.*

dapat diangkat Kepala Desa, dengan memangku jabatan selama yang bersangkutan menjabat sebagai Camat atau Kepala Desa di tempat tugasnya).⁵⁴

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.⁵⁵

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah. Yang disebut dengan 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. Dalam pelaksanaan administrasi pensertipikatan 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 maupun hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu atau data yuridisnya.⁵⁶

Dalam hubungan dengan tindak lanjut terhadap pencatatan data yuridis ini, diperlukan Petugas Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang akan menerbitkan akta tanah. Dengan demikian, peran PPAT sangat penting dalam hubungannya dengan

⁵⁴ *Ibid*, hal. 284.

⁵⁵ *Ibid*.

⁵⁶ Probo Pribadi S.M, Jurnal Hukum, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia*, hal 2. diakses dari <http://probopribadisembiringmeliala.blogspot.co.id/2013/10/jurnal-hukum-peran-pejabat-pembuat-akta.html> tanggal 9 bulan maret 2016.

maksud memudahkan pendataan, pendaftaran, memberikan hak baru, dan/atau membebaskan hak atas tanah.

Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertanahan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah. Jadi di wilayah Republik Indonesia ada 3 macam PPAT yaitu:

- a. PPAT Umum/diangkat;
- b. PPAT Sementara/ditunjuk;
- c. PPAT Khusus/ditunjuk.⁵⁷

Ketentuan hukum tentang PPAT yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria 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;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁵⁷ *Ibid.*

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.⁵⁸

Dalam Peraturan tersebut PPAT berfungsi sebagai pembuat akta yang bermaksud 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.⁵⁹

Hal yang menarik lagi adalah terjadi permasalahan akhir-akhir ini dalam pembuatan akta otentik atas perbuatan hukum mengenai tanah sehubungan dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f disebutkan bahwa Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kalangan ini mutlak memberikan kewenangan kepada Notaris membuat akta otentik mengenai setiap

⁵⁸ *Ibid*, hal. 3.

⁵⁹ Mhd. Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Op.Cit*, hal. 283-284.

perbuatan hukum atas tanah tanpa harus menjadi PPAT. Sedangkan 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.⁶⁰

2. Unsur Yang Membina dan Mengawasin

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional memberikan pengertian atau defenisi Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang berada dan bertanggung jawab kepada Presiden.⁶¹

Tugas dan tanggung jawab pemerintah selaku lembaga yang menaungi ata mempunyai lingkup kerja dalam hal pengaturan pertanahan nasional secara luas juga mempunyai fungsi dan tanggung jawab yang salah satunya adalah fungsi pembinaan terhadap lembaga-lembaga yang berkaitan dengan pertanahan.⁶²

PPAT merupakan salah satu lembaga yang tugas dan fungsinya berkaitan dengan pertanahan, sebagaimana disebutkan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1), maka seorang PPAT, bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hokum

⁶⁰ *Ibid*, hal.284.

⁶¹ Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

⁶² Ketentuan ini diatur di dalam Pasal 3 huruf S Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahana data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁶³

C. Bentuk dan Ruang Lingkup Pembinaan dan Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan di Dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Bentuk dan Ruang Lingkup Pembinaan dan Penganwasan Kantor Pertanahan terhadap Pejaba Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Medan di dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah 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) sebagai berikut :

1. Bentuk dan Ruang Lingkup Pembinaan dan Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sesuai Dengan Peraturan Yang Berlaku

Menjalankan tugas dengan baik, maka perlu ada pembinaan dan pengawasan terhadap mereka. Hal itu telah diatur dalam Pasal 65 sampai dengan Pasal 68 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, yakni sebagai berikut:⁶⁴

⁶³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Hukum Pendaftaran Tanah dan Ke-PPAT-an*, Jilid 2 (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004), hal. 69.

⁶⁴ Peraturan Kepala Badan Peratanahan Nomor. 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 65:

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:
2. Memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
3. Memberikan arahan pada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an;
4. Melakukan, pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya;
5. Menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya;
6. Melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT Sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT

1. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor wilayah medan, 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.⁶⁵

2. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kota medan 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.⁶⁶

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*

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:

1. Pada tingkat pertama oleh Pengurus Daerah IPPAT dan Majelis Kehormatan Daerah bersama-sama dengan pengurus cabang dan seluruh anggota;
2. Pada tingkat terakhir oleh Pengurus Pusat IPPAT dan Majelis Kehormatan Pusat.

Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT menjelaskan bahwa 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. Pasal 6 ayat (2) menjelaskan 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, 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.

2. Bentuk dan Ruang Lingkup Pembinaan dan Pengawasan Kantor Pertanahan Kota Medan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan.

Sebagaimana bentuk dan ruang lingkup pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan terhadap para Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Umumnya, maka khusus pada Kantor Pertanahan Kota Medan yang merupakan lembaga pengawas dan Pembina bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Medan melakukan pembinaan dan pengawasan sesuai dengan perangkat aturan yang mengatur jabatan Profesi PPAT yang berlaku di Indonesia. Menurut Syafrudin⁶⁷ bahwa pembinaan dan pengawasan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Medan dilakukan dengan beberapa cara yaitu berupa:

1. Dilakukan secara langsung tetapi dilakukan oleh instansi atau organisasi terkait seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) yang melakukan seminar, pembekalan-pembekalan mengenai tugas dan tanggung jawab profesi PPAT dan

⁶⁷ Bapak Syafrudin merupakan pegawai Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kantor Pertanahan) Kota Medan pada Seksi Pendaftaran Tanah yang diwanwancarai pada tanggal 29 Juni 2016 di Kantor Beliau.

pemberian informasi terbaru mengenai perkembangan seputar pembuatan akta PPAT

2. Terkadang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan sendiri, tanpa dibantu oleh instansi terkait ataupun organisasi terkait.

Terkait bidang pengawasan Syafrudin juga mengatakan⁶⁸, bahwa pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan dilakukan dengan cara melakukan pemeriksaan laporan akta dan pembuatan akta telah sesuai atau tidak dengan peraturan perundang undangan yang ada.

Sementara berkaitan dengan pembinaan terhadap para Pejabat Pembuat akta Tanah di Kota Medan, Syafrudin menjelaskan⁶⁹ Kantor Pertanahan Kota Medan melakukan beberapa hal penting berupa:

1. Pembinaan langsung dalam arti memberikan arahan langsung terkait PPAT.
2. Sedangkan tidak langsung berupa pemberian teguran secara tertulis.

Biasanya pembinaan secara langsung dilakukan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait perkembangan prosedur pembuatan akta tanah.

Pembinaan dan pengawasan PPAT di Kota Medan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan menurut Syafrudin⁷⁰ dilakukan setiap tahun dan pada

⁶⁸ Bapak Syafrudin merupakan pegawai Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kantor Pertanahan) Kota Medan pada Seksi Pendaftaran Tanah yang diwanwancarai pada tanggal 29 Juni 2016 di Kantor Beliau.

⁶⁹ Bapak Syafrudin merupakan pegawai Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kantor Pertanahan) Kota Medan pada Seksi Pendaftaran Tanah yang diwanwancarai pada tanggal 29 Juni 2016 di Kantor Beliau.

setiap tahun tersebut minimal 2 (dua) kali dilakukan pembinaan dan pengawasan terhadap para PPAT yang ada di Kota Medan, selain itu organisasi ataupun instansi terkait dengan PPAT di luar Kantor Pertanahan Kota Medan juga sering melakukan pembinaan terhadap PPAT di Kota Medan terkait ada informasi terbaru mengenai pembuatan akta tanah yang akan dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁷¹

⁷⁰ Bapak Syafrudin merupakan pegawai Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kantor Pertanahan) Kota Medan pada Seksi Pendaftaran Tanah yang diwanwancarai pada tanggal 29 Juni 2016 di Kantor Beliau.

⁷¹ Bapak Syafrudin merupakan pegawai Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kantor Pertanahan) Kota Medan pada Seksi Pendaftaran Tanah yang diwanwancarai pada tanggal 29 Juni 2016 di Kantor Beliau.

BAB III

PENERAPAN FUNGSI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH(PPAT) KOTA MEDANOLEH PEJABAT PADA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

A. Efektivitas Hukum dan faktor-Faktor yang Memengaruhinya

Dalam mengkaji efektivitas peraturan perundang-undangan, maka dapat dikatakan bahwa tentang efektifnya suatu perundang-undangan, banyak tergantung pada beberapa faktor, antara lain:

- a. Pengetahuan tentang substansi (isi) perundang-undangan;
- b. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut;
- c. Institusi yang terkait dengan runga-lingkup perundang-undangan di dalam masyarakatnya;
- d. Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan, yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instansi (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunner Myrdall sebagai *sweep legislation* (undang-undang sapu), yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakatnya.⁷²

Pada umumnya faktor yang banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan, adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam menjelaskan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam menegakkan perundang-undangan

⁷² Habib adjie, *percikan pemikiran tentang jabatan dan akta PPAT*, (bandung: revika aditama, 2009)hal. 40

tersebut. Hukum harus dilaksanakan secara efektif. Efektivitas hukum ini tergantung pada berbagai faktor, seperti wujud dari hukum itu sendiri, sarana penunjang pelaksanaannya, pelaksana hukum dan pihak yang dikenai hukum tersebut. Efektivitas hukum bergantung pada pihak pelaksana hukum dan pihak yang dikenai penerapan hukum dan menjalankan kaidah-kaidah hukum yang merupakan kunci terwujudnya efektivitas hukum tersebut. Bila keduanya tidak mempunyai kesadaran hukum untuk melaksanakan hukum itu dengan baik, maka hukum itu menjadi tidak efektif. Kesadaran hukum ini sangat tergantung pada budaya hukum yang ada di masyarakat di mana hukum itu diberlakukan. 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. Efektivitas hukum ini pun dapat diuji dengan pelaksanaan tugas-tugas profesi secara umum terkhusus profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan hal tersebut di atas menunjukkan bahwa sangat besar dukungan normahukum bagi pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hukum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, hukum tentang pensertipikatan tanah, dan hukum tentang bidang-bidang yang berkaitan dengan hukum-hukum tersebut bersumber pada norma dasar, yakni Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dengan demikian, terjamin adanya kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum kepada siapapun melalui undang-undang dan peraturan-

peraturan tersebut. Menurut Syafrudin⁷³ mengatakan bahwa sejauh ini efektifitas hukum dan faktor-faktor yang mempengaruhi terciptanya pelaksanaan profesi PPAT di Kota Medan masihlah sangat baik, hal ini dibuktikan dengan tidak ditemukannya pelanggaran berat yang mengakibatkan pemecatan PPAT yang ada di kota Medan, selama Syafrudin menjabat sebagai Kepala Seksi Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan, hal tersebut merupakan indikator atau barometer bahwa PPAT di Kota Medan telah menjalankan tugas pokok profesi PPAT dengan sebaik mungkin, yang bertitik tolak pada perangkat hukum yang mengatur profesi PPAT tersebut.

Dengan demikian hubungan antara peraturan-peraturan yang ada serta pelaksanaan tugas profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Medan menunjukkan, adanya efektifitas perangkat aturan yang mengatur para PPAT di Kota Medan di dalam menjalankan tugasnya.

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, bila Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pelanggaran maka akan dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai

⁷³ Pegawai Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kantor Pertanahan) Kota Medan pada Seksi Pendaftaran Tanah yang merupakan Narasumber pada Wawancara tanggal 29 Juni 2016.

pemberhentian dari jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Sanksi administratif antara lain diatur dalam undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.⁷⁴

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:
 - 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - 2) 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;
 - 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - 4) Nilai tanggungan; dan

⁷⁴ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Notaris dan PPAT)*, (Bandung: Citra Aditya, 2009), hal 255.

- 5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.”
3. Pasal 13 ayat (2) “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penanda tanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memberikan Akta 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:
 - 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
 - 2) Tidak memuat kuasa substitusi; dan
 - 3) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemilik Hak Tanggungan.”

Apabila di dalam melaksanakan tugas-tugas pokoknya tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagaimana ketentuan peraturan-peraturan diatas, maka PPAT dapat di golongan telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan serta dapat diberikan sanksi sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan tentang hak tanggung tersebut.

Larangan atau pelanggaran yang dapat dilakukan oleh PPAT, di dalam menjalankan tugasnya lebih rinci dapat diuraikan sebagai berikut:

Pelanggaran ringan antara lain:

1. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali;
3. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya;
4. Merangkap jabatan.⁷⁵

Pelanggaran berat antara lain:

1. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
2. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
3. Melakukan pembuatan akta diluar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam pasal 4 dan 6 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Memberikan keterangan yang tidak benar didalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

⁷⁵ 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 Agustus 2016.

5. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak diluar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam pasal 46;5. Melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
6. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
7. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
8. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
9. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
10. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
11. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.⁷⁶

⁷⁶ Djuhaendah Hasan, *Kajian Peraturan Pertanahan*, (Jakarta, PT. Harfarindo. 2004)hal. 31.

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

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya wajib mengikuti aturan, ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan 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 (lihat Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).⁷⁷

Selanjutnya, dalam peraturan jabatan PPAT (pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 *Juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006) menjelaskan ada dua klasifikasi pemberhentian dari jabatan PPAT, diberhentikan dengan hormat dan diberhentikan dengan 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;

⁷⁷ *Ibid*, hal. 38.

3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
4. Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.⁷⁸

Sedangkan 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 selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁷⁹

Pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dapat dikenakan sanksi berupa sanksi administrasi maupun sanksi pidana. Pengenaan sanksi pada PPAT tersebut, melihat ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada serta pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan PPAT.

D. Mekanisme Penjatuhan Sanksi Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Melakukan Pelanggaran Sebagai Wujud Pembinaan dan Pengawasan

Dasar hukum pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Kepala Badan Pertanahan terdapat dalam Pasal 65 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menegaskan bahwa pembinaan dan pengawasan terhadap

⁷⁸*Ibid.*

⁷⁹*Ibid.*, hal 45.

pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Badan Pertanahan. Kepala Badan Pertanahan dalam membina dan mengawasi Pejabat Pembuat Akta Tanah, melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan;
- b. Memeriksa akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah dan memberitahukan secara tertulis kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran haknya; dan
- c. Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kerangka Pikir Berdasarkan pendahuluan dari latar belakang yang didukung oleh tinjauan pustaka, maka peranan badan pertanahan sangat penting dalam membina dan mengawasi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peranan tersebut mengacu kepada dasar hukum yang kuat yang memberikan kewenangan kepada badan pertanahan untuk membina dan mengawasi Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peranan yang dimainkannya dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Peranan badan pertanahan dalam membina dan mengawasi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mencapai optimalisasi peranannya maka faktor- faktor yang mempengaruhi menjadi pertimbangan yang harus disikapi secara logis sesuai dengan kondisi dari gerak dinamika organisasi badan pertanahan. Faktor-faktor yang mempengaruhi peranan badan pertanahan dalam membina dan mengawasi Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu substansi aturan kewenangan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh badan pertanahan, sumber daya manusia dan sarana dan prasarana. Kerangka Pikir Pembinaan dan Pengawasan.⁸⁰

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 Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan PPAT oleh Optimalnya Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan PPAT oleh Pejabat pada Badan Pejabat pada Badan Pertanahan Pertanahan.

⁸⁰ Asmarani Ramli, *Op.Cit.* hal.64

Mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenakan sanksi berupa:

- a. teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.⁸¹

Sementara mekanisme proses pemberhentian diakibatkan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT didalam menjalankan tugasnya diatur secara terperinci di dalam Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perlu menjadi sebuah catatan penting bahwa kode etik senyatanya berada ditangan oraganisasi profesi untuk menggelarnya dan menegakkannya, kode etik profesi tidak sama dengan undang-undang hukum, seorang ahli profesi yang melanggar kode etik profesi menerima sanksi dan atau denda dari induk organisasi profesinya.⁸²

Sedangkan pelanggaran terhadap peraturan hukum perundang-undangan dihakimi/diadili oleh lembaga peradilan yang berwenang untuk itu, seperti

⁸¹Ilham Hadi.*Sanksi Bagi PPAT Yang Melakukan Pelanggaran Hukum*, Hukum On-Line, Googleweblight.Com diakses pada tanggal 17 Agustus 2016.

⁸² Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan Ke-5 (Sinar Grafika:Jakarta, 2008), hal 14.

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.⁸³

Untuk menghindari penafsiran dan persepsi yang mendua, perlu dipertegas kedudukan dari pelaksana penegakkan etik pada Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) yang dilakukan oleh Dewan Kehormatan organisasi tersebut hamper sama kedudukannya dengan Majelis Pengawas pada Notaris. Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa yang melakukan pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri. Dalam melaksanakan pengawasan tersebut Menteri membentuk Majelis Pengawas (Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang jabatan notaris.⁸⁴ Begitu juga dengan IPPAT beserta alat kelengkapannya yaitu Dewan Kehormatan Cabang, Dewan Kehormatan Wilayah, dan Dewan Kehormatan Pusat yang 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.

⁸³ *Ibid.* hal 15.

⁸⁴ Habib Adjie, *Majelis Pengawas Notaris, Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Cetakan Kesatu (Bandung: Refika Aditam, 2011), hal 3.

Pasal 10 peraturan Kode Etik IPPAT menentukan bahwa 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.
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.⁸⁵

Ketentuan Pasal 10 Tahap 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 kebijaksanaan dan keadilan.
5. Dewan Kehormatan Pusat mulai melakukan pemeriksaan terhadap berkas permohonan banding dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kalender sejak berkas diterima.
6. Dewan Kehormatan Pusat berwenang untuk memanggil pelapor dan terlapor untuk dilakukan pemeriksaan guna didengar keterangannya.

⁸⁵ Peraturan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

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 lambat 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak putusan diucapkan.⁸⁶

E. Target dan Tujuan serta Pencapaian Pembinaan dan Pengawasan Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kota Medan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Medan

Setiap tindakan sewajarnya mempunyai target dan tujuan, apalagi tindakan tersebut berkaitan tugas pokok suatu instansi atau lembaga, dan tindakan itu juga merupakan amanah dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehubungan dengan pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Medan, maka Pak Syafrudin menjelaskan target dan tujuan pengawasan dan pembinaan dari Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap PPAT di Kota Medan adalah:

1. Memberikan pelayanan terbaik terhadap masyarakat.

⁸⁶ *Ibid*

2. Mendapatkan kepastian hukum terhadap akta yang dibuat. Dalam hal ini PPAT harus dituntut lebih teliti sebelum membuat akta.⁸⁷

Sementara target dan tujuan sudah ditetapkan yang merupakan indikator atau tolak ukur sebuah pencapaian dari pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Medan, maka menurut Syafrudin pencapaian yang telah didapatkan oleh Kantor Pertanahan atas pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat akta tanah di Kota Medan sudah maksimal akan tetapi perlu penyempurnaan melalui terobosan-terobosan yang baik, berkaitan dengan pencapaian yang telah didapatkan oleh Kantor Pertanahan di dalam membina dan mengawasi PPAT di Kota Medan, maka ada beberapa hal yang mendasarinya adapun hal tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pengawasan yang dilakukan oleh kantor Pertanahan Kota Medan sejauh ini baik, karena sejauh ini Kantor Pertanahan Kota Medan sendiri diawasi oleh intansi Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), Badan Pemeriksa Keuangan dan Pembangunan (BPKP), dan diawasi oleh internal Badan Pertanahan Nasional sendiri yang dilakukan 3 (tiga) bulan sekali.
2. Bila pengawasan dan pembinaan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan tidak berjalan, maka Kantor Pertanahan Kota Medan mendapatkan

⁸⁷*Ibid*

teguran bahkan peringatan oleh instansi pengawas di atas, bila peringatan tidak diindahkan, maka besar kemungkinan untuk terjadinya pencopotan jabatan.⁸⁸

Pencapaian yang maksimal atas pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kantor pertanahan Kota Medan, tidak terlepas dari tanggung jawab yang diberikan oleh Undang-Undang serta pengawasan oleh instansi-instansi yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap Kantor Pertanahan Kota Medan sendiri, seperti BPK, BPKP dan internal BPN sendiri.

Pembinaan dan pengawasan ini dilakukan untuk mencegah terjadinya masalah hukum antara PPAT dengan masyarakat umum atau PPAT dengan BPN sendiri, masalah hukum yang terjadi antara lain ada gugatan hukum ke Pengadilan Negeri dengan tergugat adalah PPAT di medan atau yang tertangkap tangan melakukan tindak pidana seperti yang pernah terjadi pada tanggal 14 Maret Tahun 2012, Oknum PPAT ditangkap satuan tugas Intel Kejaksaan Agung dikarena sudah melarikan diri dari tindak pidana penipuan.⁸⁹

Seharusnya pengawasan dan pembinaan dilakukan untuk mencegah hal tersebut terjadi, dan dapat meminimalisasikan kerugian yang dialami para pihak terutama dalam hal ini adalah masyarakat umum yang menggunakan jasa hukum PPAT dalam mengurus segala administrasi pertanahannya. Supaya target yang telah ditentukan segera tercapai maka harus ada kerjasama para pihak yang terlibat dalam

⁸⁸*Ibid*

⁸⁹Medan.tribunnews.com, diakses tanggal 11 Oktober 2016.

hal ini adalah PPAT dan Badan Pertanahan Medan dalam bentuk pengawasan dan pembinaan tersebut agar tercipta kepastian hukum dimasyarakat dan keadilan yang merata bagi semua pihak.

BAB IV
FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT DALAM PENERAPAN FUNGSI
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTATANAH
KOTA MEDAN (PPAT) OLEH PEJABAT PADA KANTOR PERTANAHAN
KOTA MEDAN

A. Letak Geografis dan Demografis Kota Medan

Pada zaman dahulu Kota Medan ini dikenal dengan nama Tanah Deli dan keadaan tanahnya berawa-rawa kurang lebih seluas 4000 Ha. Beberapa sungai melintasi Kota Medan ini dan semuanya bermuara ke Selat Malaka. Sungai-sungai itu adalah Sei Deli, Sei Babura, Sei Sikambing, Sei Denai, Sei Putih, Sei Badra, Sei Belawan dan Sei Sulang Saling/Sei Kera. Dan Sei Deli⁹⁰

Medan berasal dari kata bahasa Melayu, yang berarti tanah lapang atau tempat yang luas. Hari jadi Kota Medan diperingati tiap tahun sejak tahun 1970 dan pada mulanya ditetapkan jatuh pada tanggal 1 April 1909. Tetapi tanggal ini mendapat bantahan yang cukup keras dari kalangan pers dan beberapa orang ahli sejarah karena itu, Walikota membentuk panitia sejarah hari jadi Kota Medan untuk melakukan penelitian dan penyelidikan.

Di Kota Medan juga menjadi pusat Kesultanan Melayu Deli, yang sebelumnya adalah Kerajaan Aru. Kesultanan Deli adalah sebuah kesultanan Melayu yang didirikan pada tahun 1632 oleh Tuanku Panglima Gocah Pahlawan di wilayah bernama Tanah Deli (kini Kota Medan dan Kabupaten Deli Serdang, Indonesia).

⁹⁰ Sejarah Kota Medan, di akses dari https://id.wikipedia.org/wiki/Sejarah_Kota_Medan dikases pada tanggal 31 Maret 2016

John Anderson, orang Eropa asal Inggris yang mengunjungi Deli pada tahun 1833 menemukan sebuah kampung yang bernama Medan. Kampung ini berpenduduk 200 orang dan seorang pemimpin bernama Raja Pulau Berayan sudah sejak beberapa tahun bermukim disana untuk menarik pajak dari sampan-sampan pengangkut lada yang menuruni sungai. Pada tahun 1886, Medan secara resmi memperoleh status sebagai kota dan tahun berikutnya menjadi ibukota Karesidenan Sumatera Timur sekaligus ibukota Kesultanan Deli. Tahun 1909, Medan menjadi kota yang penting di luar Jawa, terutama setelah pemerintah kolonial membuka perusahaan perkebunan secara besar-besaran. Dewan kota yang pertama terdiri dari 12 anggota orang Eropa, dua orang bumiputra Melayu, dan seorang Tionghoa. Di akhir abad ke-19 dan awal abad ke-20 terdapat dua gelombang migrasi besar ke Medan.

Gelombang pertama berupa kedatangan orang Tionghoa dan Jawa sebagai kuli kontrak perkebunan. Tetapi setelah tahun 1880 perusahaan perkebunan berhenti mendatangkan orang Tionghoa, karena sebagian besar dari mereka lari meninggalkan kebun dan sering melakukan kerusuhan. Perusahaan kemudian sepenuhnya mendatangkan orang Jawa sebagai kuli perkebunan. Orang-orang Tionghoa bekas buruh perkebunan kemudian didorong untuk mengembangkan sektor perdagangan.

Gelombang kedua ialah kedatangan orang Minangkabau, Mandailing dan Aceh. Mereka datang ke Medan bukan untuk bekerja sebagai buruh perkebunan, tetapi untuk berdagang, menjadi guru dan ulama.

Sejak tahun 1950, Medan telah beberapa kali melakukan perluasan areal, dari 1.853 ha menjadi 26.510 ha pada tahun 1974. Dengan demikian dalam tempo 25 tahun setelah penyerahan kedaulatan, kota Medan telah bertambah luas hampir delapan belas kali lipat.

Kota Medan saat ini dipimpin oleh Dzulmi Eldin sebagai Walikota dan Akhyar Nasution sebagai Wakil Walikota.⁹¹ Wilayah Kota Medan dibagi menjadi 21kecamatan dan 151 kelurahan.

Kota Medan memiliki luas 26.510 hektare (265, 10 km²) atau 3,6% dari keseluruhan wilayah Sumatera Utara. Dengan demikian, dibandingkan dengan kota/kabupaten lainnya, Medan memiliki luas wilayah yang relatif kecil dengan jumlah penduduk yang relatif besar. Secara geografis kota Medan terletak pada 3° 30' – 3° 43' Lintang Utara dan 98° 35' - 98° 44' Bujur Timur. Untuk itu topografi kota Medan cenderung miring ke utara dan berada pada ketinggian 2,5 - 37,5 meter di atas permukaan laut. Secara administratif, batas wilayah Medan adalah sebagai berikut:

Utara	Selat Malaka
Selatan	Kabupaten Deli Serdang
Barat	Kabupaten Deli Serdang
Timur	Kabupaten Deli Serdang

⁹¹ “Luas Wilayah, Jumlah Penduduk, dan Kepadatan Penduduk menurut Kabupaten/Kota Tahun 2012”. BPS Sumut. 2012. Diakses tanggal 29 Mei 2016.

Kabupaten Deli Serdang merupakan salah satu daerah yang kaya dengan sumber daya alam (SDA), khususnya di bidang perkebunan dan kehutanan. Karena secara geografis Medan didukung oleh daerah-daerah yang kaya sumber daya alam, seperti Deli Serdang, Labuhan Batu, Simalungun, Tapanuli Utara, Tapanuli Selatan, Mandailing Natal, Karo, Binjai dan lain-lain. Kondisi ini menjadikan kota Medan secara ekonomi mampu mengembangkan berbagai kerjasama dan kemitraan yang sejajar, saling menguntungkan, saling memperkuat dengan daerah-daerah sekitarnya.

Di samping itu sebagai daerah pinggiran jalur pelayaran Selat Malaka, Medan memiliki posisi strategis sebagai gerbang (pintu masuk) kegiatan perdagangan barang dan jasa, baik perdagangan domestik maupun luar negeri (ekspor-impor). Posisi geografis Medan ini telah mendorong perkembangan kota dalam dua kutub pertumbuhan secara fisik, yaitu daerah Belawan dan pusat Kota Medan saat ini.

Kota Medan sebagai salah satu kota terbesar di Indonesia, memiliki kegiatan perekonomian, bisnis, serta salah satu kota central di Pulau Sumatera sebagai penopang administrasi tertentu. Sehingga keberadaan lembaga-lembaga profesi pun mempunyai jumlah yang relatif tidak sedikit, lembaga-lembaga profesi tersebut seperti Advokat, Notaris, PPAT, akuntan publik serta lembaga yang lainnya.

Berkaitan dengan profesi PPAT yang berada di Kota Medan, maka jumlah ini terbilang mempunyai jumlah yang hampir mendekati jumlah 100 atau sekitar 81 orang berdasarkan data statistik Badan Pusat Statistik Kota Medan, jumlag ini tidak sebanding dengan jumlah personil Pegawai Kantor Pertanahan Kota Medan yang

sangat terbatas, sehingga dengan perbandingan rasio antara jumlah PPAT dengan jumlah Pegawai Kantor Pertanahan memungkinkan keterbatasan kemampuan Kantor Pertanahan untuk dapat melakukan pembinaan dan pengawasan secara maksimal terhadap PPAT yang ada di Kota Medan.

Berdasarkan rasio perbandingan sebagaimana yang disebutkan diatas, maka sudah pasti keadaan yang demikian menjadikan salah satu faktor penghambat dilakukannya pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT di Kota Medan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.

B. Pengawasan Kepala Kantor Pertanahan Terhadap PPAT di Kota Medan

Hasil wawancara menunjukkan⁹² bahwa BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan mempunyai tugas pengawasan terhadap PPAT sesuai dengan Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah agar dalam melaksanakan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu tugas dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan adalah 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 menjalankan tugas-tugasnya agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, dikarenakan banyak kasus-kasus yang terjadi akibat tidak ditaatinya peraturan-peraturan yang telah ditetapkan. Semua dikarenakan tidak berjalannya

⁹²Pegawai Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kantor Pertanahan) Kota Medan pada Seksi Pendaftaran Tanah yang merupakan Narasumber pada Wawancara tanggal 29 Juni 2016.

pengawasan sebagaimana mestinya sehingga terkesan kurang optimalnya Kepala Kantor Pertanahan dalam mengawasi PPAT sebagai pembantu BPN dalam pelaporan bulanan yang seharusnya di laporkan namun nyatanya fakta di lapangan tidak berjalan terbukti dari data yang di dapat oleh peneliti. laporan pembuatan aka yang seharusnya di laporkan oleh PPAT terhadap Kepala Kantor Pertanahan setiap bulannya, namun tidak mendapatkan sanksi apapun dan melanggar 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 terjalinnya kerja sama yang harmonis.

1. Memeriksa Akta Yang Dibuat PPAT dan Memberitahukan Secara Tertulis Kepada PPAT Yang Bersangkutan Apabila ditemukan Akta Yang di laporkan tidak memenuhi syarat.

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:

1. Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan staf yang membidangi ke-PPAT-an. (2) Petugas yang ditugaskan untuk melaksanakan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
2. wajib disertai dengan surat tugas.

3. 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.
4. 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.
5. Hasil pemeriksaan tersebut dicantumkan dalam Risalah Pemeriksaan Palaksanaan 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 Medan. Dari penelitian hanya ditemukan laporan yang dilakukan oleh PPAT sementara kepada Kepala Kantor Pertanahan hanya sampai tahun 2009 hal ini tidak mendapatkan sanksi yang tegas sesuai dengan Peraturan KBPN No. 1 tahun 2006 yang di jelaskan oleh Humas (hubungan masyarakat) Kantor Pertanahan Kota Medan.

Hasil wawancara menunjukkan⁹³ bahwa hal tersebut dikarenakan tugas dan fungsi Kepala Kantor Pertanahan hanya bersifat fungsional sehingga Tidak ada 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 Kota Medan adalah sertifikat ganda. Sertifikat ganda ini bermula dari kesalahan pendaftaran tanah. Hal ini bisa disebabkan oleh tidak melaporkannya PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan sehingga PPAT menerbitkan akta yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan. Dalam hal ini PPAT tidak melaporkan sertifikat hak atas tanah kepada BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan, maka BPN memberikan sanksi sesuai dengan jenis pelanggaran yang dilakukannya. 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

⁹³Pegawai Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kantor Pertanahan) Kota Medan pada Seksi Pendaftaran Tanah yang merupakan Narasumber pada Wawancara tanggal 29 Juni 2016.

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.
- 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.

Melakukan Pemeriksaan Mengenai Pelaksanaan Kewajiban. Menurut Bapak Syafruddin selaku Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Meda yang di wawancarai pada tanggal 29 Juni 2016 di kantor kecamatan menyatakan bahwa 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 juga menjelaskan apabila ada pemberitahuan dari Kepala Kantor Pertanahan tentang penyuluhan ataupun tentang kewajiban yang harus di penuhi terhadap 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 Syafnil Gani selaku PPAT (Notaris) sebagai pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik untuk perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun yang terletak di wilayah kerjanya sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang dasar-dasar pokok agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang jabatan pejabat pembuat akta tanah *jucnto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. 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.

Pelaksanaan pengawasan terhadap tugas PPAT oleh kepala kantor pertanahan masih kurang optimal yaitu kurangnya pengawasan yang kontinyu terhadap PPAT dikarenakan PPAT yang mencapai 81 orang sehingga tidak terpantau secara menyeluruh.

Menurut penjelasan Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian yang di wawancarai di kantor pertanahan pada tanggal 29 Juni 2016, bahwa faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam laporan bulanan akta tanah bila ditelusuri sebenarnya banyak permasalahan yang akan di timbulkan dikemudian hari, misalnya bukti pembayaran jual beli tanah yang belum kuat secara hukum untuk persyaratan pensertifikatan tanah karena belum lunas pembayarannya. Bila dicermati pula bahwa ada faktor-faktor tertentu yang menjadikan pihak penjual dan pembeli bersikeras agar permohonan pembuatan Akta tanah berhasil.

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.

Kepala Kantor Pertanahan dalam bekerja juga terhambat terkait dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tugas, fungsi dan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan yang saling bertentangan, ditambah lagi bahwa Kepala Kantor Pertanahan yang telah memberikan surat peringatan kepada PPAT ataupun PPAT sementara yang tidak melaporkan pendaftaran hak atas tanah sama sekali tidak dihiraukan oleh PPAT ataupun PPAT sementara karena sanksi yang tidak tegas yang mengatur tentang kinerja tidak dijalankan dengan baik. Kerjasama yang kurang harmonis antara Kepala Kantor Pertanahan dan PPAT menyebabkan sulitnya untuk mengadakan pengawasan PPAT dalam hal pembuatan akta dan juga penyampaian petunjuk pelaksanaan tugas PPAT, selain itu Kepala Kantor 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

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Bentuk dan ruang lingkup pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap PPAT di Kota Medan 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 kota medan sendiri, tanpa dibantu oleh instansi terkait lainnya. Sementara pembinaan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan terhadap PPAT di Kota Medan pembinaan langsung dalam arti memberikan arahan langsung terkait PPAT, Sedangkan tidak langsung berupa pemberian teguran secara tertulis.

Berkaitan dengan pengawasan, maka Kantor Pertanahan Medan melakukan pemeriksaan laporan akta dan pembuatan akta, apakah telah sesuai atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

2. Penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Pejabat pada Kantor Pertanahan Kota Medan 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 Kota Medan masih dilakukan secara sendiri-sendiri oleh beberapa institusi lainnya diluar Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kantor Pertanahan Kota) Medan,

seperti pembinaan dan pengawasan dari IPPAT, dan Pemerintah Daerah Kota Medan, 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 Kota Medan, Perbandingan rasio antara jumlah PPAT dengan jumlah Pegawai Kantor Pertanahan memungkinkan keterbatasan kemampuan Kantor Pertanahan untuk dapat melakukan pembinaan dan pengawasan secara maksimal terhadap PPAT yang ada di Kota Medan, 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) Kota Medan 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 malakukan pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT di Kota Medan.

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 Kota Medan. 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 Kota Medan, untuk dapat mengupayakan fasilitas-fasilitas penunjang bagi terselenggaranya secara maksimal pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT di Kota Medan. Sehingga nantinya harapan tercapainya Profesi PPAT yang baik dan mulia dapat terealisasi sebagaimana yang diharapkan.
3. Disarankan Pada seluruh lembaga terkait seperti Pengurus IPPAT Kota Medan melalui organisasi IPPAT, Pemerintah Kota Medan, serta Kantor Pertanahan Kota Medan dapat menyatukan program kerja, terkhusus pada program kerja mengenai pelaksanaan dan pemberian pengawasan dan pembinaan PPAT yang ada kota Medan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

Adjie, Habib. Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.

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

————— Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT). Bandung: Citra Aditya Bakti. 2009.

————— Majelis Pengawas Notaris, Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, Cetakan Kesatu (Bandung: Refika Aditam, 2011), hal 3.

Ali, Achmad. Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang- Undang (Legisprudence). Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.

Anshori, Abdul Ghofur. Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika. Yogyakarta: UII Press, 2009.

Ashshofa, Burhan. Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: Rineka Cipta, 1996.

Chomzah, Ali Achmad. Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004.

————— Chomzah, Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Hukum Pendaftaran Tanah dan Ke-PPAT-an, Jilid 2 (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004)

Habib adjie, percikan pemikiran tentang jabatan dan akta PPAT (Bandung: revika aditama, 2009)

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

Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2005)

Hutagalung, dkk. Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.

- Lubis, Mhd.Yamin dan Abd.Rahim Lubis. Hukum Pendaftaran Tanah. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Lubis, Suhrawardi K. Etika Profesi Hukum, Cetakan Ke-5, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Lumban Tobing, G. H. S. Peraturan Jabatan Notaris, cetakan ke-3, Jakarta: Erlangga, 1983.
- Moleong, Lexy J. Metodologi Penelitian Kualitatif, cet.24 Bandung: Rosda, 2007
- Anonyim, Pedoman Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Indonesia, Jakarta: CV mitra karaya.
- Mukti, Affan. Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria, Medan: USU Press, 2006.
- Muljadi, Kartini. dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak atas Tanah, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- Nasution, Bahder Johan. Metode Penelitian Ilmu Hukum, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Parlindungan, A.P. Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998). Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Perangin-angin, Effendi. Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Ridwan, HR. Hukum Administrasi Negara. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2006.
- Santoso, Urip. Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Jakarta: Kencana, 2010.
- 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
- Djuhaendah Hasan. kajian peraturan pertanahan, Jakarta: PT. harfarindo. 2004
- Tampil Anshari. Pendafatarn Tanah Kepastian hak, cetakan Pertama, Medan: Multi Grafika Medan, 2007

- Situmorang, Victor M. Aspek Hukum Pengawasan Melekat dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah, Jakarta: Rineka Cipta. Soemoatmodjo, 1998.
- Soetardjo. Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat lelang, Yogyakarta; Liberty, 1986.
- Sujamto. 1987. Norma dan Etika Pengawasan, Jakarta: Sinar Grafika. Sujamto, Aspek-Aspek Pengawasan di Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Sunggono, Bambang. Metode Penelitian Hukum, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2012.
- Thoha, Miftah. Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002.
- Tjandra, W.Riawan. Hukum Keuangan Negara, Jakarta: Grasindo, 2006.
- Djuhaendah Hasan. Kajian Peraturan pertanahan, Jakarta: PT. Harfarindo, 2009
- Suhrawardi K. Lubis. Etika Profesi Hukum, Cetakan Ke-5 Jakarta: Sinar Grafika, 2008.

Jurnal dan Karya Ilmiah:

- Asmarani Ramli, Tesis, Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan, (Makassar: Universitas Hasanuddin Makassar, 2011)

B. Internet:

- Pembinaan Teknis PPAT/PPATS wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi diakses dari <http://kab-banyuwangi.bpn.go.id/Publikasi/Berita-Kantor-Pertanahan/pembinaan-teknis-ppatppats-wilayah-kerja-kantor-pertanahan-kabupaten-banyuwangi-33099> diakses pada tanggal 08 Desember 2015.
- PPAT. Diakses dari <http://artikel.co/2718/pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat.html> pejabat pembuat akta tanah, diakses pada tanggal 06 Desember 2015.
- Basic Teori Prilaku, diakses dari <http://kulpulan-materi.blogspot.co.id/2014/09/teori-kebajikan-virtue-theory.html> diakses pada tanggal 06 Desember.

Hasan Kawaguchi, Teori Kebajikan (Virtue Theory), diakses dari <http://kulpulan-materi.blogspot.co.id/2014/09/teori-kebajikan-virtue-theory.html>, diakses pada tanggal 09 Desember 2015.

Ilham Hadi. Sanksi Bagi PPAT Yang Melakukan Pelanggaran Hukum, Hukum On-Line, diakses dari Googleweblight.Com diakses pada tanggal 17 Agustus 2016.

“Luas Wilayah, Jumlah Penduduk, dan Kepadatan Penduduk menurut Kabupaten/Kota Tahun 2012”. BPS Sumut. 2012. Diakses tanggal 29 Mei 2016

Probo Pribadi S.M, Jurnal Hukum, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia, hal 2., <http://probopribadisembiringmeliala.blogspot.co.id/2013/10/jurnal-hukum-peran-pejabat-pembuat-akta.html> tanggal 9 bulan maret 2016

Sejarah Kota Medan https://id.wikipedia.org/wiki/Sejarah_Kota_Medan dikases pada tanggal 31 Maret 2016

Teguh Imam Santoso, Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan di Kota Bandar Lampung <http://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/han/article/view/191>, diakses pada tanggal 17 Agustus 2016.

C. Undang-undang:

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

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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.

Peraturan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.