

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pendaftaran Tanah diwajibkan bagi seluruh wilayah Indonesia yang pelaksanaannya dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan setempat dan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang diangkat dan diberhentikan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah mengenai pemindahan hak-hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan akta pembebanan hak tanggungan yang bertanggung jawab secara administrasi kepada Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya.

Pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau sering disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang berbunyi :“untuk menjamin kepastian Hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah mencabut segala peraturan yang terdahulu yang membahas tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor

3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) di seluruh Wilayah Indonesia. Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi :

“Dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tugas Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dilaksanakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain”.

Dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak bisa menjalankan kegiatan tersebut, tanpa bantuan pihak lain dalam hal ini yaitu PPAT. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

“Dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan”.¹

Dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang berhubungan dengan Pendaftaran Tanah. Dalam uraian Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pejabat

¹ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta : Prenadamedia Group, 2010, hlm 313

Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukanlah bawahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, akan tetapi PPAT merupakan Pejabat Umum yang melaksanakan tugas dan wewenangnya yang sesuai dengan peraturan dan kode etik.

Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- (1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT sementara.
- (3) Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah oleh sebagian masyarakat di daerah pedesaan masih sedikit, mereka beranggapan bahwa Pendaftaran Tanah merupakan hal yang sulit, dengan alasan masyarakat tersebut maka selanjutnya oleh Pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tersebut yang dijelaskan bahwa :

“setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (dalam Peraturan Pemerintah disebut Pejabat).”

Mengingat perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin pesat dan kepentingan masyarakat yang semakin meningkat maka dalam hal ini Pemerintah menyempurnakan Peraturan yang ada dengan melihat situasi saat ini. Maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961.²

Sejak pertama kali Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) diundangkan pada tahun 1960, maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.³

Dengan berkembangnya zaman dan peranan PPAT yang semakin meningkat guna pemenuhan Pelayanan atas masyarakat terhadap Pendaftaran Tanah, maka pemerintah melakukan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang PPAT).

Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan

² Parlindungan, Pedoman Pelaksanaan dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah, 1985, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 97

³ A.P Parlindungan (I), Pendaftaran Tanah Di Indonesia, berdasarkan PP 24 Tahun 1997, dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP 37 tahun 1998), Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm 168

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.⁴

Tanah yang menjadi objek dalam Pendaftaran Tanah terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lain. Hak-hak yang tidak termasuk akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.⁵ Hak yang sifatnya sementara yaitu hak Gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Menurut Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa : “Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.” Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tersebut sebagaimana terdapat dalam Pasal 6, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Kecuali kegiatan-

⁴ H. Arba, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta : Sinar Grafika, 2015), hal 148

⁵ Winahyu Erwiningsih, Hak Pengelola Atas Tanah, (Yogyakarta : Total Media, 2011), hal.3

kegiatan tertentu yang ditetapkan dengan suatu Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.⁶

Dalam melaksanakan tugasnya, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Perundang-Undangan.

Pengangkatan dan pemberhentian PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, baik itu PPAT Umum, PPAT Khusus ataupun PPAT Sementara. Semuanya berperan dalam kegiatan Pendaftaran Tanah, baik tanah-tanah yang telah terdaftar/bersertifikat yang biasa disebut kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah seperti Pengalihan Hak, Pembebanan Hak dan Pemberian Hak lain diatas Tanah Hak tertentu sebagaimana pada Hak Milik dan Hak Pengelolaan⁷, maupun tanah yang belum bersertifikat.

PPAT di sebut juga sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang dalam pembuatan akta-akta tertentu mengenai peralihan dan Pembebanan Hak atas Tanah.⁸ Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi : Pejabat pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemindahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan hak Atas tanah dan Akta Pemberian Kuasa

⁶ Tampil Anshari Siregar, Pendaftaran Tanah Kepastian hak, cetakan Pertama, (Medan : Multi Grafika Medan, 2007), hal.27

⁷ Ibid hal.28

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

Membebaskan Hak Tanggunga menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebut merupakan bagian dari pengertian Pendaftaran Tanah menurut Boedi Harsono.⁹

Pendaftaran Tanah merupakan suatu kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus, hal tersebut dilakukan untuk mengumpulkan, mengelola, menyimpan dan menyajikan data mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah yang ada di suatu wilayah dengan tujuan tertentu yang merupakan bagian dari tugas PPAT.¹⁰

Menurut pendapat Boedi Harsono:

“PPAT adalah pejabat yang diberi wewenang dalam hal membuat Akta Pemindahan Hak atas Tanah yang merupakan bagian dari Pendaftaran Tanah.¹¹ 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”.¹²

Dalam proses Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat berperan penting. Peran yang dilakukan PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah. Ketentuan yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dalam Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi : PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.¹³

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 Boedi Harsono, Op.cit. hal. 474

¹² Habib Adjie, Op.cit. Hal 92

¹³ Leny Agustan & Khairulnas, Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT, Penerbit UII Press, Jogjakarta, 2018, hlm.5

Pengertian serta peran PPAT terdapat dalam Pasal 1 Ketentuan Umum 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 menyebutkan bahwa : PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai Perbuatan Hukum tertentu, hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁴

PPAT disebut sebagai Pejabat Umum berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT),¹⁵ dimana PPAT adalah : “Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemindahan Hak atas Tanah, Akta Pembebanan Hak atas Tanah, dan Akta Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.”

Menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menurut Pasal 96 ayat (1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar perubahan data pada Pendaftaran Tanah yakni :

¹⁴ Ibid

¹⁵ Habib Adjie (Habib 1), Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan tulisan tentang Notaris dan PPAT), Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal 253

- 1) Akta Jual Beli
- 2) Akta Tukar Menukar
- 3) Akta Hibah
- 4) Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (*Inbreng*)
- 5) Akta Pembagian Hak Bersama
- 6) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- 7) Akta Pemberian Hak Tanggungan dan
- 8) Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Dalam pembuatan Akta seorang PPAT membuat akta harus sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan jika terjadi sengketa yang timbul tentang permasalahan akta, PPAT bisa membuktikan akta tersebut sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012.

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bidang pertanahan memiliki peranan yang sangat penting, hal tersebut dapat dilihat dari setiap hal yang menjadi wewenang, tugas serta tanggung jawab PPAT. Oleh karenanya, PPAT harus memiliki sifat yang jujur, mandiri, seksama serta tidak memihak dalam menjalankan tugasnya. PPAT juga dituntut untuk menjaga dan menjunjung tinggi kehormatan, harkat dan martabat jabatan serta profesi PPAT dengan menjaga sikap dan perilaku serta taat terhadap Peraturan Jabatan dan Kode Etik Profesi PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah suatu jabatan dan suatu profesi, yang sama halnya dengan seorang Notaris. Kepercayaan yang

diberikan oleh masyarakat kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah hal yang sangat penting yang harus dijaga oleh setiap orang yang mengaku sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun layaknya manusia, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak luput dari kesalahan-kesalahan yang dilakukan, baik itu yang dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja.

Berpijak pada kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta otentik, seorang PPAT diharuskan bersikap cermat dan hati-hati, karena PPAT harus mempunyai keahlian yang profesional baik secara teoritis maupun secara praktis. Dengan demikian apabila seorang PPAT melakukan kealpaan/kekhilafan dalam membuat akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum. Maka PPAT tersebut dituntut untuk menangani kasus yang berkaitan dengan kewenangannya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuntutan.

Tanggung jawab PPAT dalam membuat akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil mengenai kesengajaan, kealpaan dan kelalaian, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Pemberian sanksi kepada PPAT disesuaikan dengan jenis pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT tersebut. Selama ini, kesalahan tulis dalam pembuatan akta tidak ada yang dijatuhi sanksi, baik perdata maupun pidana, karena kesalahan tersebut hanya sebatas kekhilafan tata tulis dalam pembuatan akta otentik, yang mana aktanya telah ditentukan bentuknya berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Tugas PPAT dalam rangka membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, sudah seharusnya diberikan pembinaan dan pengawasan. Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan tersebut diatur dalam Pasal 66 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

“Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai berikut :

- a. membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan Peraturan Pertanahan 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.”

Sedangkan menurut Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT, dijelaskan bahwa yang berhak melakukan Pembinaan dan Pengawasan di daerah adalah Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Pembinaan dan Pengawasan ini bertujuan untuk menegakkan Aturan Hukum mengenai sanksi, untuk mewujudkan PPAT yang profesional, berintegritas dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan Peraturan Perundangan dan Kode Etik.

PPAT dalam melaksanakan kewenangannya, tidak luput dari kewajiban-kewajiban yang harus ditaati. Kewajiban PPAT yang harus

ditaati salah satunya adalah menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, yang pengirimannya dilakukan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Kewajiban PPAT untuk menyampaikan laporan bulanan yang dibuatnya selama 1 bulan kepada Kantor Pertanahan termasuk dalam kewajiban operasional PPAT yang berhak diperiksa oleh Kepala Kantor Pertanahan. Guna membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pemantauan dan penelitian terhadap kebenaran tugas pembuatan akta oleh PPAT.

Penyampaian laporan perihal akta yang telah dibuat oleh PPAT merupakan hal penting guna membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pemantauan dan penelitian terhadap kebenaran tugas pembuatan akta oleh PPAT.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, serta Peraturan Pelaksananya 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 diperbaharui 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 memuat Peraturan

mengenai fungsi dari Badan Pertanahan Nasional sehingga peran Badan Pertanahan Nasional sangat dibutuhkan untuk mengoreksi, mengawasi dan membimbing kinerja dari para PPAT, supaya kinerja PPAT yang dilakukan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan dan kode etik yang berlaku serta tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat yang menggunakan jasa PPAT.

Fungsi dari pembinaan dan pengawasan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota terhadap PPAT dilakukan dengan ruang lingkup yang tidak hanya diatur oleh Peraturan sebagaimana yang telah disebutkan oleh Peraturan, dalam prakteknya ruang lingkup pengawasan dan pembinaan dapat lebih luas tergantung pada kebijakan Kantor Pertanahan dan situasi dari setiap Daerah.

Pelaksanaan Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT di seluruh Kabupaten/Kota secara teknis mempunyai perbedaan. Perbedaan tersebut merupakan suatu hal yang sangat wajar, karena untuk memberikan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilihat dari kebijakan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Oleh karena itu, hal yang menarik untuk dikaji mengenai ruang lingkup dan cakupan pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang terhadap PPAT di Kabupaten Tangerang.

Dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terdapat permasalahan. Permasalahan tersebut dapat dilihat melalui Putusan Nomor : 192/PDT/G/2012/PN.TNG, tanggal 17 Desember 2012, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang,

dalam hal ini terdapat kasus seorang bernama Djumadi, staff Notaris/PPAT H. Bambang Suwondo SH, disebut tergugat III, Sa'adah, SH adalah Notaris/PPAT yang beralamat di Ruko Star Of Asia No.60 Lippo Karawaci, Kab. Tangerang. Selanjutnya disebut Tergugat IV. Kemudian pihak Penggugat adalah Pelda Suparno, beralamat di Keroncong Permai, Jatiuwung, Tangerang. Tergugat dituntut oleh Penggugat karena perbuatan melawan hukum atas perbuatan yang dilakukan dilakukan Tergugat. karena penggugat mempermasalahkan tentang pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat oleh tergugat IV yaitu Sa'adah, SH, PPAT Kabupaten Tangerang, karena penggugat merasa tidak melakukan penandatanganan di depan tergugat IV, penggugat hanya melakukan penandatanganan didepan Djumadi, staf Notaris/PPAT H. Bambang Suwondo, SH, bahwa tergugat IV Sa'adah hanya memberikan tanggal, nomor akta yang telah ditandatangani sebelumnya oleh para pihak melalui perantara Djumadi, staf Notaris/PPAT H. Bambang Suwondo, SH, dan Sa'adah tidak membacakan/menjelaskan isi akta kepada para pihak sebelum dilakukan penandatanganan Blanko Akta Jual Beli kosong. Tergugat IV SA'ADAH, SH, PPAT di Kabupaten Tangerang hanya sebagai rekanan dari H. Bambang Suwondo, SH, tergugat III yang menerima order dan bukan merupakan PPAT dari Kab. Tangerang.

Dalam kasus diatas maka perlu adanya pengawasan terhadap Akta yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, supaya akta tersebut sesuai dengan Peraturan.

Oleh karena itu penulis tertarik untuk menyusun karya ilmiah dengan judul : Pembinaan dan Pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disampaikan di atas, maka dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana ruang lingkup pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah?
2. Bagaimana kendala pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam pelaksanaan penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui ruang lingkup pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Untuk mengetahui kendala pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan dalam penulisan ini adalah :

1. Manfaat dari segi teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan dapat menambah wawasan serta pengetahuan tentang unsur kesengajaan dan tidak kesengajaan yang tidak merugikan orang khusus bagi mahasiswa serta dapat membantu kepentingan umum dan masyarakat mengenai Ruang Lingkup terhadap Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Manfaat dari segi praktis

2.1 Bagi Masyarakat Umum

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan serta gambaran dan pengetahuan tentang karakter atau sifat PPAT, dimana peran PPAT sangat penting karena bisa memberikan penyuluhan Hukum kepada masyarakat khususnya kepada PPAT mengenai pembinaan dan pengawasan sehingga tercapai sebuah tujuan.

2.2 Bagi Kepentingan Mahasiswa

Disamping untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Studi Megister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan, juga bisa menambah Pengetahuan serta wawasan di Bidang Hukum Kenotariatan, di Bidang Pertanahan dan di bidang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam teknis pembuatan akta PPAT dan peranan dalam majelis pengawas.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran mengenai pembahasan selanjutnya, sistematika dalam penulisan ini akan diuraikan dalam sub bab yang terbagi atas lima bagian yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini adalah bagian awal dari penelitian, yang terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab ini secara garis besar menjelaskan mengenai Pembinaan dan Pengawasan PPAT dan Tinjauan Umum Profesi PPAT dalam Pendaftaran Tanah.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini, diuraikan mengenai pengertian dan jenis penelitian, jenis data-data yang disajikan sebagai sumber penelitian hukum dalam penulisan tesis, prosedur perolehan data, metode pendekatan dan analisis data yang digunakan dalam penelitian.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai hasil analisis dan pembahasan tentang ruang lingkup Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang dan Kendala Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Tangerang (Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018).

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi tentang kesimpulan tentang Majelis Pengawas perlu meningkatkan Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT

dan saran-saran yang diperlukan atau disampaikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

