

**PELAKSANAAN KEWAJIBAN PENYAMPAIAN LAPORAN BULANAN
AKTA YANG TELAH DIBUAT DIHADAPAN PPAT KEPADA KANTOR
PERTANAHAN**

(Studi Kasus di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan dalam Ilmu Hukum



Oleh:

TERRY MAHARANI WIBOWO

NIM : 166010200111029

KEMENTERIAN RISET DAN TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

MALANG

2018

TESIS

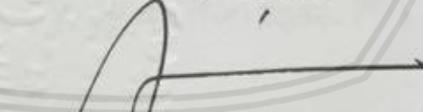
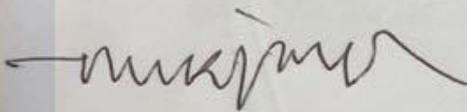
**PELAKSANAAN KEWAJIBAN PENYAMPAIAN LAPORAN BULANAN AKTA YANG
TELAH DIBUAT DIHADAPAN PPAT KEPADA KANTOR PERTANAHAN
(Studi di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)**

Oleh :
TERRY MAHARANI WIBOWO
Nim : 166010200111029

telah dipertahankan di depan majelis penguji
pada tanggal 22 Mei 2018
dan dinyatakan memenuhi syarat

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua



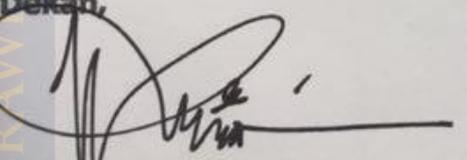
Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya, S.H. M.H.
Ketua

R. Imam Rahmat Safi'I, S.H.
Anggota

Malang,

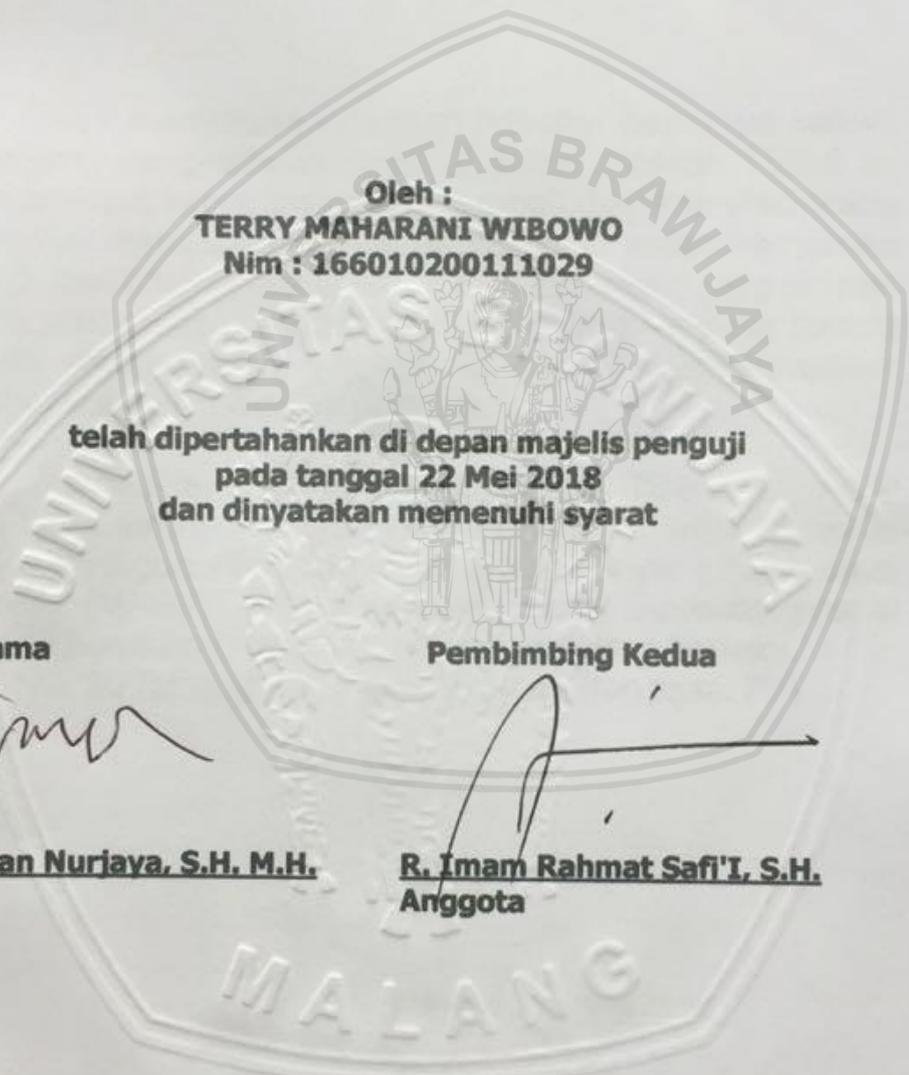
**Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
Dekan,**

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**



Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.
Nip. 19620805 198802 1 001

Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.
Nip. 19571021 198601 1 002



PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU NO. 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 22 Mei 2018

Mahasiswa



Nama : TERRY MAHARANI WIBOWO
Nim : 166010200111029
PS : Magister Kenotariatan
PSIH UB

KATA PENGANTAR

Puji dan rasa syukur yang mendalam penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena berkat limpah rahmat, hidayah, dan inayah-Nya maka tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya atas semua bantuan yang telah diberikan, baik secara langsung maupun tidak langsung selama penyusunan tugas akhir ini hingga selesai. Secara khusus rasa terimakasih tersebut saya sampaikan kepada :

1. **Bapak Dr. RACHMAD SAFA'AT, S.H., M.Si.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. **Bapak Dr. IMAM KOESWAHYONO, S.H.M.Hum.** selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya.
3. **Bapak Prof. Dr. I NYOMAN NURJAYA, S.H., M.S.** selaku dosen Universitas Brawijaya pembimbing utama penulis.
4. **Bapak R. IMAM RAHMAT SJAFFI, S.H., M.Kn** selaku dosen Universitas Brawijaya pembimbing kedua penulis.
5. **Ibu Prof. Dr. SUHARININGSIH, S.H., SU.** selaku dosen Universitas Brawijaya penguji utama penulis.
6. **Ibu TITIK SOERYATI SOEKESI, S.H., M.Kn** selaku dosen Universitas Brawijaya penguji kedua penulis.
7. **Kantor Pertanahan Kabupaten Malang** yang bersedia menjadi lokasi penelitian penulis.
8. **Kepada Camat-Camat wilayah Kerja Kabupaten Malang** yang telah bersedia dan meluangkan waktunya untuk menjadi narasumber dalam penelitian penulis.
9. **Kepada Notaris/PPAT wilayah kerja Kabupaten Malang** yang telah bersedia dan meluangkan waktunya untuk menjadi narasumber dalam penelitian penulis.
10. **Ir. Hery Tri Wibowo** selaku Orangtua Penulis

11. **Dra. Indah Murniati** selaku Ibu penulis yang memberikan dukungan finansial, moril, dan doa-doa baik jasmani dan rohani, dan masih banyak lagi yang tidak dapat disebutkan oleh kata-kata, makasi ma.
12. **Alm. Prof. Dr. Ir. Sahri Muhammad, MS** yang sangat berjasa bagi penulis saat penulis masuk fakultas hukum dan mensupport penulis agar lanjut kejenjang pendidikan yang lebih tinggi.
13. **Joshi Maharani Wibowo, SE** adik penulis yang mendukung untuk melakukan pekerjaan rumah saat penulis sedang mengerjakan tesis.
14. Ibu **JAMILA AGUSTINA, SH., MKn** sebagai atasan penulis yang telah memberikan kesempatan dan jin untuk sembari belajar dan bekerja di kantor beliau.
15. Rekan kantor penulis **AFIDA MEI WULANDARI** dan **HARIS ZULKARNAIN** yang sangat toleransi kepada penulis.
16. **I FIRDA ZAHNIA, NARISA AANDARWATI, RATNA AYU PUSPITA SARI, KARTIKA VIDYANA, SITI ROSDIANA SELLA, TANAZZA ZALSABELLA FIRSTY, BRIK KUMALA, NUR IRMA RAHAYU, FERINA AYU ARDYTA, DYAHKUSUMA ANINDITA, FANNY LANDRIANY ROSSA, GIBHTA WILDA,** yang semuanya kelak menjadi **SH., MKn** adalah teman-teman penulis yang sangat membantu penulis semasa duduk dibangku perkuliahan.
17. Teman-teman dan sahabat yang selalu menemani dan memberikan dorongan baik motivasi dan semangat yang luar biasa dalam memberikan ide-ide yang cemerlang membantu menyelesaikan penulisan tesis ini.
18. Teman-teman MKn kelas A angkatan 2016 yang sudah seperti keluarga sendiri, yang sangat membantu penulis semasa duduk di bangku perkuliahan.

Tulisan ini berisikan tentang **PELAKSANAAN KEWAJIBAN PENYAMPAIAN LAPORAN BULANAN AKTA YANG TELAH DIBUAT DIHADAPAN PPAT KEPADA KANTOR PERTANAHAN (Studi Kasus di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)**

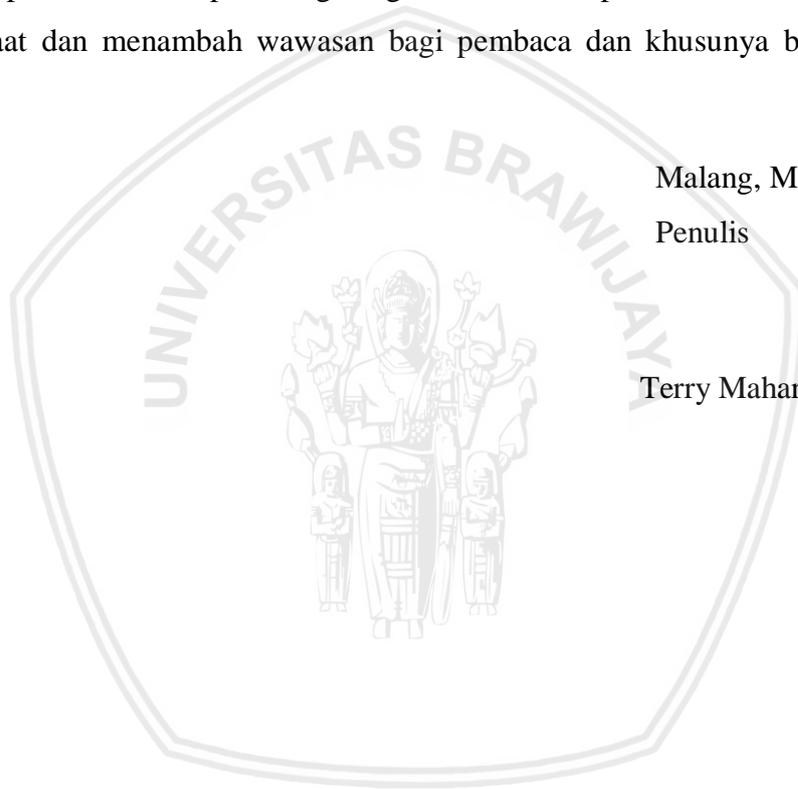
Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini belum sempurna, baik dari segi materi maupun penyajiannya. Untuk itu saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan dalam penyempurnaan tugas akhir ini.

Terakhir penulis berharap, semoga tugas akhir ini dapat memberikan hal yang bermanfaat dan menambah wawasan bagi pembaca dan khususnya bagi penulis juga.

Malang, Mei 2018

Penulis

Terry Maharani W, S.H



DAFTAR ISI

Halaman Sampul.....	i
Lembar Pengesahan	ii
Pernyataan Orisinalitas Tesis	iii
Kata Pengantar.....	iv
Daftar isi.....	vii
Daftar Bagan.....	x
Daftar Tabel.....	xi
Daftar Lampiran.....	xii
Ringkasan	xiii
Summary	xv
 BAB I Pendahuluan	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penulisan	10
1.5 Kerangka Teoritik dan Kerangka Konseptual	
1.5.1 Kerangka Teoritik	
1. Teori Efektivitas Hukum	11
2. Teori Kewenangan	17
3. Teori Pengawasan	21
1.5.2 Kerangka Konseptual	
1. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	25
2. Pembinaan dan Pengawasan	

Kepala Kantor Pertanahan.....	27
3. Kewajiban PPAT.....	29
1.6 Metode Penelitian.....	29
1.7 Sistematika Penulisan	34

BAB II Kajian Pustaka

2.1 Tentang Pembinaan	37
2.2 Tentang Pengawasan	43
2.3 Tentang Kepala Kantor Pertanahan.....	46
2.4 Tentang Kewajiban PPAT	47
2.5 Tentang Laporan	50

BAB III Pembahasan

3.1 Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Malang	53
3.2 Kewajiban PPAT menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan	61
3.3 Faktor penyebab ketidakpatuhan PPAT dalam melaksanakan kewajiban mengirimkan laporan akta yang telah dibuatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan	75
3.4 Hubungan hukum antara Kepala Kantor Pertanahan Dengan PPAT.....	102
3.5 Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang kepada PPAT wilayah kerja Kabupaten Malang	109

3.6 Hambatan dan kendala yang dihadapi dalam pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang daam pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT khususnya kewajiban PPAT terkait pengiriman laporan akta yang telah dibuatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya 127

BAB IV Kesimpulan dan Saran

4.1 Kesimpulan 142
 4.2 Saran 143

Bagian Akhir

Daftar Pustaka

Lampiran



DAFTAR BAGAN

Bagan 3.1 Bagan Alir Struktur Organisasi

Kantor Pertanahan Kabupaten Malang..... 60



DAFTAR TABEL

Tabel 3.2 Tabel Format Laporan bulanan PPAT maupun PPATS

Kepada Kantor Pertanahan..... 74



DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Persetujuan Penelitian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang
2. Surat Persetujuan Penelitian ke Kecamatan



RINGKASAN

Terry Maharani Wibowo, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Program Padsa sarjana Universitas Brawijaya, Mei 2018, PELAKSANAAN KEWAJIBAN PENYAMPAIAN LAPORAN BULANAN AKTA YANG TELAH DIBUAT DIHADAPAN PPAT KEPADA KANTOR PERTANAHAN (Studi Kasus di Wilayah Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Malang), Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya, S.H., M.S.¹ R. Imam Rahmat Sjafi'i, S.H., M.Kn.²

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta Otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum tersebut antara lain jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Selain mempunyai kewenangan membuat akta otentik tersebut, juga dibebankan kewajiban-kewajiban yang harus ditaati terkait dengan kewenangan yang dimilikinya. Yang salah satu diantaranya adalah “menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya”. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 62 ayat (1). Dan bagi PPAT yang tidak melaksanakan ketentuan tersebut, dapat dikenakan sanksi pemberhentian jabatan PPAT oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan usulan Kepala Kantor melalui Kepala Kantor Wilayah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 29 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis. Dan bertujuan untuk mendeskripsikan, menganalisa dan menemukan hukum PPAT yang tidak melaksanakan kewajiban berupa tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Berdasarkan data rekapitulasi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tahun 2016-2017 masih banyak PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Atas tindakan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang diberi kewenangan untuk melakukan pemeriksaan terhadap kewajiban

¹ Dosen Pembimbing I, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang

² Dosen Pembimbing II, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang

operasional PPAT hanya pernah sekali mengadakan pemeriksaan dan terhadap pelanggaran tersebut PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang tidak dikenakan sanksi yang sesuai dengan ketentuan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Berdasarkan hal tersebut diatas, tesis ini mengangkat rumusan masalah : Faktor yang menyebabkan PPAT dan PPATS Kabupaten Malang tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyampaikan laporan bulanan akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, Apa hambatan dan kendala Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan dengan cara pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT. Kemudian penulisan tesis ini menggunakan metode yuridis empiris dengan metode yuridis sosiologis. Bahan hukum primer, sekunder yang diperoleh penulis akan di analisis dengan menggunakan metode analisis data kualitatif untuk hasil wawancara yang merupakan proses suatu kejadian yang kemudian dijelaskan dan di jabarkan secara deskriptif.

Dari hasil penelitian dengan metode diatas, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa faktor yang menyebabkan PPAT dan PPATS Kabupaten Malang tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyampaikan laporan bulanan akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan. Pelaksanaan penertiban kepada PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang yang kurang memberikan efek jera, budaya hukum PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang yang kurang sadar terhadap pentingnya menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuatnya selama satu bulan kepada Kantor Pertanahan. Hambatan dan kendala Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan dengan cara pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT adalah tidak ada pengaturan sanksi terhadap tidak dilakukannya pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPATS, kurangnya Sumber Daya Manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Program Pensertifikatan Nasional 62 ribu sertipikat yang di target oleh pemerintah kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, jabatan PPATS yang dijabat oleh camat yang berganti ganti tanpa adanya ketentuan periodenya.

SUMMARY

Terry Maharani Wibowo, Master's in Notarial Law, Faculty of Law, Post-graduate program Universitas Brawijaya, May 2018, IMPLEMENTATION OF RESPONSIBILITY OF MONTHLY REPORT SUBMISSION TO LAND REGISTRY OFFICE REGARDING DEED MADE BEFORE LAND DEED OFFICIAL (A case study carried out within the jurisdiction of Land Registry Office in the Regency of Malang), Prof. Dr. I Nyoman Nurjaya, S.H., M.S.R. Imam Rahmat Sja'f'i, S.H., M.Kn.

Land deed official is considered a general position that holds an authority to issue an authentic deed of certain lawful action regarding ownership right of land and tenement unit. The lawful action may involve sale and purchase, barter, bequest, division of joint rights, inclusion of private assets into company's capital (*inbreng*), issuance of building rights title (HGB)/right to use land under the right to use, issuance of mortgage and issuing the authority to impose the mortgage. In addition to the authority held by the Land Deed Official in terms of the issuance of the authentic deed, there are several regulations the Land Deed Official should comply with regarding the authority, one of which is to submit a monthly report of the deed, which is taken from deed registry book of Land Deed Official submitted to the Head of Land Registry Office no later than the tenth day of the following month, as regulated in Article 26 Paragraph (3) of Government Regulation Number 37 of 1998 on the Regulation of Position in Land Deed Official in conjunction with the Regulation of Head of National Land Agency Number 1 of 2006 on provision of the implementation of Government Regulation Number 37 of 1998 Article 62 Paragraph (1). Failure to comply with the regulation will lead to sanction in the form of expulsion from the position of Land Deed Official by Head of National Land Agency referring to the proposal made by an office head through regional office head as regulated in Article 29 Paragraph (1) of Regulation of Head of National Land Agency Number 1 of 2006. This research employed socio-juridical approach which aims to describe, analyse, and decide the form of law in response to Land Deed Officials who fail to comply with their responsibility of submitting the monthly report regarding the issued deeds taken from deed registry book of Land Deed Official to the office head of National Land Agency no later than the 10th day of the following month. Based on the recapitulation of Land Registry Office in the Regency of Malang in 2016-2017, there were a number of Land Deed Officials and Temporary Land Deed Officials who did not submit any monthly report regarding the issued deeds to the Land Registry Office in the Regency of Malang. Since then, the Head of Land Registry Office was given an authority to inspect the operational responsibility held by Land Deed Officials. During the period, there has only been one inspection carried out and since then, there has also been one case regarding the infringement of not submitting monthly report in the field of (Temporary) Land Deed Officials in the Regency of Malang. However, sanction was not delivered in response to this disobedience as it should as regulated in the provision made by Land Registry Office in the Regency of Malang.

Based on the aforementioned issue, this thesis presents several research problems regarding what to cause the (Temporary) Land Deed Officials in the Regency of Malang not to do their responsibility to submit their monthly report of the issued deeds to Land Registry Office and what obstacles are encountered by the Head of Land Registry Office in the Regency of Malang in terms of supervision and monitoring of Land Deed Officials referring to the inspection of the implementation of operational responsibilities of Land Deed Officials. This research also employed empirical juridical research method with socio-juridical approach. The primary and secondary materials required in the research were analysed by using qualitative analysis method, in which the result of interviews will be put into a detailed description.

The research result reveals that the implementation of the arrangement addressed to (Temporary) Land Deed Officials in the Regency of Malang has failed to give deterring effect. Moreover, it is also caused by the lack of awareness of the essence of monthly report submission of the issued deeds to the Land Registry Office. Although there has been an inspection of the implementation of operational responsibility by the Land Deed Officials as a part of supervision and monitoring of the Land Deed Officials, there is no sanction imposed on the absence of supervision and monitoring for the (Temporary) Land Deed Officials. In addition, there is also lack of human resource in the Land Registry Office in the Regency of Malang and pressure of *62 ribu Persertifikatan Nasional* Program from the Government to Land Registry Office in the Regency of Malang, and frequently changing positions of Temporary Deed Official held by the District Head, which is unpredictable.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan negara agraris yang memiliki kekayaan alam yang luar biasa, tidak heran apabila negara Indonesia ini sering kali diributkan dengan persoalan pertanahan, maka dari itu cukup penting dan berharga tanah bagi manusia khususnya Warga Negara Indonesia. Oleh karena itu hubungan manusia dan bumi telah diamanatkan dalam landasan Konstitusional kita yaitu Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disebut UUDNKRI Tahun 1945) Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan yakni:¹

“ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat ”

Selanjutnya setelah kemerdekaan, Indonesia memiliki lembaga pendaftaran tanah yang tidak membeda-bedakan, tidak seperti saat zaman pemerintahan Hindia Belanda dibedakan sehingga menimbulkan adanya Dualisme Hukum. Lembaga pendaftaran tanah setelah kemerdekaan tersebut berlaku secara nasional yaitu sejak diterbitkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).² UUPA memberikan perintah kepada Pemerintah Indonesia untuk menyelenggarakan pendaftaran (pencatatan) tanah diseluruh wilayah Indonesia

¹ Dalam Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3)

² Supriadi, **Hukum Agraria**,(Jakarta:Sinar Grafika, 2009)., hlm 152

demikian menjamin kepastian hukum yang ketentuannya lebih lanjut akan di atur kemudian dalam Peraturan Pemerintah.³ Tujuan pendaftaran tanah tidak hanya untuk memberikan kepastian hukum tetapi juga demi tertib administrasi pertanahan dan memberikan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan.⁴

Sebagai tindak lanjut atas perintah UUPA tersebut, khususnya dalam hal penyelenggaraan pendaftaran (pencatatan) tanah di antero Indonesia, maka pemerintah Indonesia mewujudkan perintah tersebut dengan diundangkan peraturan tentang pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Tetapi saat ini Peraturan Pemerintah tersebut sudah tidak berjalan lagi karena dipercaya tidak mampu lagi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia yang semakin kompleks perihal tanah. Maka dari hal tersebut diperbaharuilah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang masih berlaku hingga saat ini.⁵

Tugas menyelenggarakan pendaftaran (pencatatan) tanah yang berlaku seantero wilayah Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional,⁶ yang tugas pengerjaannya menjadi tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.⁷ Badan Pertanahan Nasional tidak hanya dibebani untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, tetapi juga menjalankan fungsi

³ Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1). Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104

⁴ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembar Negara Nomor 3696

⁵ A.P.Parlindungan, **Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan PP No.24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No.7 Tahun 1998), (Bandung: Mandar Maju, 2009)**, hlm 3

⁶ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 5. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembar Negara Nomor 3696

⁷ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 6 Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembar Negara Nomor 3696

penetapan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan kepemilikan atas tanah, pencatatan tanah dan pemberdayaan masyarakat.⁸

Tugas pelaksanaan pendaftaran (pencatatan) tanah seantero wilayah Indonesia ini dikerjakan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang mengepalai Kantor Pertanahan, untuk mempercepat pelaksanaan pendaftaran (pencatatan) tanah, Kantor Pertanahan tersebar di seluruh daerah pemerintahan Indonesia yang terpecah atas daerah kerja Kota dan Kabupaten. Kepala Kantor Pertanahan dalam menjalankan tugas dan kewajibannya tidak sendiri, Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran (pencatatan) tanah mendapat pertolongan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai PPAT) dan Pejabat lainnya yaitu panitian adjudikasi dan pejabat lelang.⁹ Panitia adjudikasi dibebani tugas dalam hal pendaftaran (pencatatan) tanah secara sistematis berdasarkan rencana kerja yang ditentukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang yang sering disebut sebagai Program Nasional, dan untuk pejabat lelang dibebani tugas terhadap pembuatan Risalah Lelang terhadap objek tanah dan bangunan untuk yang sifatnya eksekusi hanya dapat dilakukan oleh pejabat lelang kelas 1 dan lelang yang sifatnya non eksekusi yang dapat dilakukan oleh pejabat lelang kelas 2.

PPAT adalah Pejabat Umum¹⁰ hal ini disebabkan karena PPAT, diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang. Untuk daerah pedesaan wilayah terpencil Menteri Agraria dan Tata Ruang menunjuk Camat sebagai

⁸ Dalam Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Pasal 3 huruf e, Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 155

⁹ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 6 ayat (2). Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembar Negara Nomor 3696

¹⁰ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 1 ayat (1). Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

PPAT Sementara (Selanjutnya disebut PPATS).¹¹ Baik PPAT maupun PPATS memiliki tugas yaitu menolong Kepala Kantor Pertanahan dalam menjalankan pendaftaran (pencatatan) tanah dengan diberi hak dan kekuasaan untuk membuat Akta Otentik mengenai tindakan hukum tertentu yang berhubungan dengan kepemilikan atas tanah, kepemilikan satuan rumah susun, dan hak yang membebaninya untuk dibuatkan akta sebagai alas tindakan bagi perubahan data yuridis terhadap objek yang didaftar (dicatat).¹²

Norma yang mengatur terhadap jabatan PPAT disusun tersendiri dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terdapat perubahan dalam beberapa pasalnya dan diatur kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, menyebutkan kewenangan yang dimiliki PPAT adalah membuat Akta Otentik yang merupakan perwujudan alat bukti telah dilakukannya tindakan hukum tertentu mengenai kepemilikan atas tanah, kepemilik rumah susun, dan hak yang membebaninya yang akan menjadi dasar bagi pendaftaran (pencatatan) tanah dan perubahan data yuridis.¹³ Tindakan hukum tertentu mengenai kepemilikan atas tanah dan kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut, antara lain meliputi: Jual beli; Tukar menukar; Hibah; Akta Pembagian Hak Bersama; Pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*); Penyerahan Hak kepemilikan Guna

¹¹ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 7 ayat (1) dan (2). Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembar Negara Nomor 3696

¹² Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 1 ayat (4). Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

¹³ Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 2 ayat (1). Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

Bangunan/Hak kepemilikan Pakai di atas tanah Hak Milik; Akta Pemberian Hak Tanggungan; dan pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”.¹⁴

PPAT dalam melaksanakan kewenangannya yang telah disebutkan di atas tersebut, tidak luput dari hal-hal yang harus ditaati. Hal-hal yang harus ditaati ini berupa kewajiban PPAT yang salah satunya berhubungan dengan penyampaian laporan bulanan akta yang telah dibuatnya, hal tersebut diatur dalam Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 62 ayat (1) menyatakan yaitu:

“PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”¹⁵

Kantor-kantor lain yang dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) di atas adalah Kantor Pelayanan Pajak yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan untuk kepentingan PPH (Pajak Penghasilan)¹⁶ dan Badan Pendapatan Daerah yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan/atau bangunan, PPAT melaporkan pembuatan akta atas Perolehan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya.¹⁷

¹⁴ Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 2 ayat (2). Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

¹⁵ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, Pasal 62 ayat (1)

¹⁶ Keputusan Bersama Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Direktur Jendral Pajak Nomor SKB-2 Tahun 1998/ KEP-179/PJ/1998 tentang Laporan Bulanan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pemberitahuan Bulanan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

¹⁷ Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010, Pasal 106 ayat (1). Lembar Daerah Kabupaten Malang Nomor I/B Tahun 2010

Terhadap kewajiban PPAT atas tidak disampaikannya laporan bulanan perihal semua akta yang dibuatnya paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan, terdapat ancaman sanksi yaitu PPAT dapat diakhiri dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan karena melakukan pelanggaran ringan dalam jabatannya sebagai PPAT.¹⁸ Pengakhiran jabatan PPAT tersebut berdasarkan usulan yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah.¹⁹

Terhadap pemberian kewenangan membuat akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam tugas melaksanakan pendaftaran (pencatatan) tanah maka perlu adanya pembinaan dan pengawasan terhadap tugas PPAT, pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban dan tugas PPAT di atur dalam 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 bab IX tentang Pembinaan dan Pengawasan dalam pasal 65 dan pasal 66 ayat 3 yaitu:

Pasal 65 menyatakan:²⁰

- “(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.*”

¹⁸ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 28 ayat (1) huruf C.

¹⁹ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 29 ayat (1)

²⁰ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 65

Pasal 66 ayat 3 menyatakan:

“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 karena PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan, sebagai dasar pendaftaran haknya*
- c. Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT”²¹*

Kewajiban PPAT untuk menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuat oleh PPAT selama 1 bulan kepada Kantor Pertanahan termasuk dalam kewajiban operasional PPAT yang berhak diperiksa oleh Kepala Kantor Pertanahan. Berdasarkan dengan hal tersebut di atas, dari data prapenelitian didapati PPAT dan PPATS daerah kerja Kabupaten Malang masih belum sepenuhnya melaksanakan kewajiban untuk menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya paling lambat setiap tanggal 10 bulan berikutnya, hal ini ditunjukkan dari data rekapitulasi PPAT dan PPATS pada Tahun 2016-2017 mengenai penyampaian laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya. Dari 147 PPAT dan PPATS daerah kerja Kabupaten Malang terdapat 45.5 % yang tidak mengirimkan laporan akta yang dibuatnya, 34,1% yang kurang tertib dan 20,4% yang tertib. Dan terhadap banyaknya jumlah PPAT dan PPATS yang melanggar kewajiban tersebut, Kepala Kantor Pertanahan hanya pernah sekali mengadakan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT hal tersebut dibuktikan dari buku reportorium PPAT “X” yang telah menjabat sebagai PPAT pada Tahun 2008

²¹ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 66 ayat (3)

akhir hingga awal 2018 hanya sekali ada dari pihak Kantor Pertanahan wilayah hukum Kabupaten Malang melakukan pemeriksaan, untuk PPATS “M” wilayah kerja Kecamatan “Y” selama beliau menjabat menjadi Camat belum pernah sama sekali ada dari pihak Kantor Pertanahan datang ke Kecamatan “Y” untuk melakukan pemeriksaan, sehingga pengawasan terhadap jabatan PPAT baik umum maupun sementara (camat) belum maksimal.

Penelitian yang dilakukan dalam pembahasan tesis ini, difokuskan pada pelaksanaan kewajiban PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang dalam menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kantor Pertanahan. Dan pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPATS yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT khususnya kewajiban menyampaikan laporan akta yang telah dibuat setiap tanggal 10 bulan berikutnya oleh PPAT Kepada Kantor Pertanahan.

Menurut pandangan penulis, 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 mengenai pembuatan akta oleh PPAT, berdasarkan dari laporan yang disampaikan oleh PPAT tersebut dapat dilakukan pemutakhiran data terhadap Zona Nilai Tanah. Berdasarkan laporan tersebut juga dapat segera diketahui terhadap pemalsuan akta PPAT yang dilakukan oleh oknum-oknum tidak bertanggung jawab sehingga segera dapat dicegah, dari laporan tersebut dapat menjadi dasar mengetahui pertumbuhan perekonomian suatu daerah, dan juga dari laporan

tersebut kegiatan yang dituju yaitu tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dan kewajiban pajak para pihak yang harus dibayarkan dapat terpantau hal tersebut di atas menjadi latar belakang masalah dalam tesis ini.

1.2 Rumusan Masalah

1. Faktor apa yang menyebabkan ketidakpatuhan PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang dalam melaksanakan kewajibannya untuk menyampaikan laporan akta yang telah dibuatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan?
2. Apa hambatan dan kendala Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam melaksanakan Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT dan PPATS yang dilakukan dengan cara pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT ?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk mengidentifikasi dan menganalisa faktor apa yang menyebabkan ketidakpatuhan PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang dalam melaksanakan kewajibannya untuk mengirimkan laporan akta yang telah dibuatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan.
2. Untuk mengidentifikasi dan menganalisa hambatan dan kendala Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam melaksanakan Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT dan PPATS yang dilakukan dengan cara pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

1.4 Manfaat Penulisan

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya hukum administrasi pelaksanaan kewajiban PPAT.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan mampu menjadi acuan dan referensi bagi penelitian sejenis lainnya dimasa mendatang.

2. Manfaat Praktis

1) Bagi Pemerintah

Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk membuat Peraturan Perundang Undangan selanjutnya mengenai kewajiban PPAT.

2) Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan acuan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam melaksanakan Pembinaan dan Pengawasan kepada PPAT dan PPATS khususnya terhadap PPAT dan PPATS yang tidak mengirimkan laporan akta yang telah dibuatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya.

3) Akademis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat sebagai sumber referensi untuk mengkaji pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap kewajiban operasional PPAT khususnya dalam kewajiban mengirimkan laporan aktanya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

1.5 Kerangka Teoritik dan Konseptual

1.5.1 Kerangka Teori

Untuk menganalisis permasalahan dalam tesis digunakan dasar teori sebagai berikut:

1. Teori Efektifitas Hukum

Ketika ingin menyaksikan sejauh mana efektifitas dari hukum, maka hal pertama yang harus diukur adalah sampai dimana norma hukum itu ditaati atau tidak ditaati tentu saja, jika suatu aturan hukum itu dipatuhi oleh sebagian besar target yang menjadi objek tujuan ketaatannya, maka dapat dikatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif.²²

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa berhasil atau tidaknya penegakan hukum atau efektif tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum ini:²³

1. *Substansi hukum*
2. *Struktur hukum*
3. *Budaya hukum* .

Tiga komponen dari sistem hukum menurut Lawrence M. Friedman tersebut di atas merupakan jiwa atau ruh yang menggerakkan hukum sebagai suatu sistem sosial yang memiliki karakter dan teknik khusus dalam pengkajiannya.²⁴

1) Struktur Hukum (Legal Structure)

Dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini disebut sebagai sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Struktur hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang

²² Munir Fuady, **Teori-Teori Besar Dalam Ilmu Hukum**, (Jakarta:Kencana, 2013) ,hlm 116

²³ Esmi Warasih, dalam Karous Medan(ed), **Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologi**, (PT. Surandaru Utama, Semarang, 2005), hlm 81

²⁴ Ibid., hlm., 14

Hukum Pidana mencakup; Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan dan Badan Pelaksana Pidana (Lapas). Hak dan kekuasaan badan penegak hukum ditanggung oleh norma perundang-undangan. Akibatnya dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya terlepas dari dampak kekuatan pemerintah dan dampak-dampak lain. Ada nasihat yang menyatakan “*fiat justitia et pereat mundus*”²⁵, meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan. Hukum tidak dapat berjalan atau tegak bila tidak ada aparat penegak hukum yang kredibilitas, kompeten dan independen. Seberapa bagus suatu peraturan perundang-undangan bila tidak didukung dengan aparat penegak hukum yang baik maka keadilan hanya angan-angan. Lemahnya mentalitas aparat penegak hukum mengakibatkan penegakkan hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya. Banyak faktor yang mempengaruhi lemahnya mentalitas aparat penegak hukum diantaranya lemahnya pemahaman agama, ekonomi, proses rekrutmen yang tidak transparan dan lain sebagainya. Sehingga dapat dipertegas bahwa faktor penegak hukum memainkan peran penting dalam memfungsikan hukum. Kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas penegak hukum rendah maka akan ada masalah.

Tentang struktur hukum Lawrence M. Friedman menjelaskan:²⁶

“To begin with, the legal sytem has the structure of a legal system consist of elements of this kind: the number and size of courts; their jurisdiction Struktire also means how the legislature is organized what procedures the police department follow, and so on. Struktire, in way, is a kind of cross section of the legal system a kind of still photograph, with freezes the action”²⁷

²⁵ https://id.wikipedia.org/wiki/Fiat_justitia_pereat_mundus, diakses pada tanggal 3 Mei 2018, pukul 17.45

²⁶ Lawrence M. Friedman,., **Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial**, (Bandung: Nusa Media,2011), hlm 5-6

²⁷ Ibid., hlm 6

Struktur dari sistem hukum terdiri atas unsur berikut ini, jumlah dan ukuran pengadilan, yurisdiksinya (termasuk jenis kasus yang berwenang mereka periksa), dan tata cara naik banding dari pengadilan ke pengadilan lainnya. Struktur juga berarti bagaimana badan legislatif ditata, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh presiden, prosedur apa yang diikuti oleh kepolisian dan sebagainya. Jadi struktur (*legal struktur*) terdiri dari lembaga hukum yang ada dimaksudkan untuk menjalankan perangkat hukum yang ada.

Struktur adalah pola yang menunjukkan tentang bagaimana hukum dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya. Struktur ini menunjukkan bagaimana pengadilan, pembuat hukum dan badan serta proses hukum itu berjalan dan dijalankan. Di Indonesia misalnya jika kita berbicara tentang struktur sistem hukum Indonesia, maka termasuk di dalamnya struktur institusi-institusi penegakan hukum seperti kepolisian, kejaksaan dan pengadilan.²⁸

2) **Substansi Hukum**

Dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini disebut sebagai sistem substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang mereka keluarkan, aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam kitab undang-undang (*law books*). Sebagai negara yang masih menganut Civil Law Sistem atau sistem Eropa Kontinental (meski sebagian peraturan perundang-undangan juga telah menganut Common

²⁸ Achmad Ali, *Menguk Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis*, (Jakarta: Gunung Agung, 2002) hlm 8

Law Sistem atau Anglo Saxon) dikatakan hukum adalah peraturan-peraturan yang tertulis sedangkan peraturan-peraturan yang tidak tertulis bukan dinyatakan hukum. Sistem ini mempengaruhi sistem hukum di Indonesia, salah satu pengaruhnya adalah adanya asas Legalitas dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut dengan KUHP). Dalam Pasal 1 KUHP menyatakan “tidak ada sebuah tindakan pidana yang dapat dihukum jika tidak ada aturan yang mengaturnya²⁹”. Sehingga bisa atau tidaknya suatu perbuatan dikenakan sanksi hukum apabila perbuatan tersebut telah mendapatkan pengaturannya dalam peraturan perundang-undangan.

Substansi hukum menurut Lawrence M. Friedman adalah :³⁰

“Another aspect of the legal system is its substance. By this is meant the actual rules, norm, and behavioral patterns of people inside the system ...the stress here is on living law, not just rules in law books³¹”

Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya. Yang dimaksud dengan substansinya adalah aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam system itu. Jadi substansi hukum menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum.

3) Budaya Hukum

Kultur hukum menurut Lawrence M. Friedman adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan.

²⁹ <http://orintononline.blogspot.co.id/2013/02/perdebatan-teori-hukum-friedman.html>,

diakses pada tanggal 3 Mei 2018, pukul 18.15 WIB

³⁰ Lawrence M. Friedman., Op.cit., hlm 8

³¹ Ibid., hlm 8

Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

Hubungan antara tiga unsur sistem hukum itu sendiri tak berdaya, seperti pekerjaan mekanik. Struktur diibaratkan seperti mesin, substansi adalah apa yang dikerjakan dan dihasilkan oleh mesin, sedangkan kultur hukum adalah apa saja atau siapa saja yang memutuskan untuk menghidupkan dan mematikan mesin itu, serta memutuskan bagaimana mesin itu digunakan. Dikaitkan dengan sistem hukum di Indonesia, teori Friedman tersebut dapat kita jadikan patokan dalam mengukur proses penegakan hukum di Indonesia. Polisi adalah bagian dari struktur bersama dengan organ jaksa, hakim, advokat, dan lembaga permasyarakatan. Interaksi antar komponen pembentuk hukum ini menentukan kokohnya struktur hukum. Walau demikian, tegaknya hukum tidak hanya ditentukan oleh kokohnya struktur, tetapi juga terkait dengan kultur hukum di dalam masyarakat. Namun demikian, hingga kini ketiga unsur sebagaimana yang dikatakan oleh Lawrence M. Friedman belum dapat terlaksana dengan baik, khususnya dalam struktur hukum dan budaya hukum.

Mengenai budaya hukum, Lawrence M. Friedman menyatakan:³²

“The third component of legal system, of legal culture. By this we mean people’s attitudes toward law and legal system their belief in other word, is the climate of social thought and social force wich determines how law is used, avoided, or abused³³”

³² Ibid., hlm 9

³³ Ibid., hlm 9

Kultur hukum menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk menjalankan aturan hukum yang ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat tanpa didukung budaya hukum oleh orang-orang yang terlibat dalam sistem dan masyarakat maka penegakan hukum tidak akan berjalan secara efektif.

Hukum sebagai alat untuk mengubah masyarakat atau rekayasa sosial tidak lain hanya merupakan ide-ide yang ingin diwujudkan oleh hukum itu. Untuk menjamin tercapainya fungsi hukum sebagai rekayasa masyarakat kearah yang lebih baik, maka bukan hanya dibutuhkan ketersediaan hukum dalam arti kaidah atau peraturan, melainkan juga adanya jaminan atas perwujudan kaidah hukum tersebut ke dalam praktek hukum, atau dengan kata lain, jaminan akan adanya penegakan hukum (*law enforcement*) yang baik.³⁴ Jadi bekerjanya hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang-undangannya belaka, melainkan aktifitas birokrasi pelaksananya.³⁵

Senada atau sependapat dengan M. Friedman, Sajtipto Rahardjo menyebutkan bahwa berbicara soal hukum pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dari asas-asas paradigma hukum yang terdiri atas fundamental hukum dan sistem hukum. Beberapa fundamental hukum diantaranya legislasi, penegakan dan peradilan sedangkan sistem hukum meliputi substansi, struktur dan kultur hukum. Kesemuanya itu sangat berpengaruh terhadap efektivitas kinerja sebuah hukum.

³⁴ Munir Fuady, **Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum**, (Kencana:Yogyakarta, 2013) , hlm 40

³⁵ Achmad Ali, Op.cit, hlm 97

Dari beberapa definisi tersebut, dapat kita artikan bahwa berfungsinya sebuah hukum merupakan pertanda bahwa hukum tersebut telah mencapai tujuan hukum, yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup. Tingkat efektivitas hukum juga ditentukan oleh seberapa tinggi tingkat kepatuhan warga masyarakat terhadap aturan hukum yang telah dibuat.

Menurut Achmad Ali jika suatu aturan hukum dapat ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, maka dapat diartikan bahwa aturan hukum tersebut efektif. Namun demikian meskipun sebuah aturan yang ditaati dapat dikatakan efektif, derajat keefektivannya masih bergantung pada kepentingan mentaatinya. Jika ketaatan masyarakat terhadap suatu aturan hukum karena kepentingan yang bersifat *compliance* (takut sanksi), maka derajat ketaatannya dinilai sangat rendah. Berbeda ketika ketaatannya berdasarkan kepentingan yang bersifat *internalization*, yakni ketaatan karena aturan hukum tersebut benar-benar cocok dengan nilai intrinsik yang dianutnya, maka derajat ketaatan seperti inilah yang merupakan derajat ketaatan tertinggi.³⁶

2. Teori Kewenangan

Kekuasaan dan kewenangan dalam melaksanakan fungsi pemerintahan sangatlah penting kedudukannya.³⁷ Soerjono Soekanto memiliki pandangan sendiri membedakan kekuasaan dan wewenang menurutnya, bahwa “kekuasaan” adalah kemampuan untuk memengaruhi pihak lain dan “wewenang” adalah “kekuatan dan kekuasaan yang dimiliki seseorang, sekelompok orang ataupun

³⁶ Ibid., hlm 98

³⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Cetakan Pertama Edisi III, (Jakarta: Balai Pustaka) hlm.1272

lembaga, yang memiliki dukungan atau memperoleh pengakuan dari masyarakat luar³⁸”.

Kewenangan atau wewenang adalah suatu sebutan yang biasa dipakai dalam ranah hukum publik. Namun sesungguhnya terdapat perbedaan diantara keduanya. Kewenangan yakni “apa yang disebut dengan kekuasaan formal kekuasaan yang berasal atau diperoleh dari Undang-Undang atau legislative dari kekuasaan atau administratif”. Oleh sebab itu, bentuk kuasa untuk memerintah dari segolongan orang khusus atau kuasa untuk mengurus terhadap suatu bidang pemerintah atau urusan pemerintah tertentu yang sistematis. Sedangkan wewenang untuk perihal suatu bidang yang sudah dipastikan saja dari kewenangan. Wewenang (authority) adalah hak untuk memberi perintah, dan kekuasaan untuk dipatuhi perintahnya.³⁹

Setiap perbuatan pemerintah harus berporos pada suatu kewenangan yang sah. Tanpa diiringi kewenangan yang sah pejabat negara dan lembaga negara, tidak dapat melakukan tugasnya dalam pemerintahan. Oleh sebab itu, kewenangan yang sah merupakan hal penting bagi setiap pejabat negara ataupun lembaga negara.⁴⁰

Kewenangan didapatkan oleh seseorang melalui 2 cara, pertama atribusi yang kedua adalah pelimpahan wewenang:⁴¹

1) Atribusi

Atribusi adalah hak dan kekuasaan yang menempel pada suatu pekerjaan. Dalam pandangan hukum tata negara, atribusi ini diperlihatkan dalam hak dan

³⁸ Soerjono Soekanto, **Pokok-Pokok Sosiologi Hukum**, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm 91-92

³⁹ Ibid., hlm 106-107

⁴⁰ Ibid., hlm 107

⁴¹ Philipus M.Hadjon, **Pengantar Hukum Administrasi Indonesia**, (Yogyakarta: Gadjahmada University Press, 2001), hlm 130

kekuasaan yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam melaksanakan pemerintahannya beralaskan hak dan kekuasaan yang dimiliki untuk melakukan sesuatu yang dibentuk oleh pembuat Undang-Undang. Atribusi ini menunjuk pada hak dan kekuasaan yang diberikan berdasarkan konstitusi maupun peraturan perundang-undangan.

2) Pelimpahan wewenang

Pelimpahan wewenang adalah pemberian sebagian dari hak dan kekuasaan pejabat atasan kepada bawahan tersebut untuk menolong dalam hal pelaksanaan tugas-tugas dan kewajibannya untuk melakukannya sendiri. Pelimpahan wewenang ini bertujuan untuk menunjang kelancaran tugas pemberi wewenang. Pelimpahan wewenang terbagi oleh dua cara yaitu:⁴²

a) Delegasi

Pemberian hak dan kekuasaan biasanya diberikan antara lembaga-lembaga pemerintah satu dengan lembaga pemerintah lain, yang biasanya dilakukan oleh organ pemerintah yang lebih tinggi ke organ pemerintah yang lebih rendah.

b) Mandat

Kebanyakan mandat diserahkan dalam hubungan kerja internal antara atasan dan bawahan.

Kewenangan yang sah apabila ditinjau dari mana kewenangan itu diperoleh maka ada tiga kategori kewenangan, yaitu atributif, mandat, dan delegasi.⁴³

1) Atributif

Kewenangan atributif umumnya berasal dari adanya pembagian kekuasaan negara oleh landasan konstitusional atau istilah lain juga menyebutkan

⁴² Ibid., hlm 132

⁴³ Lutfi Effendi, **Pokok-Pokok Hukum Administrasi**, (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hlm 77-79

kewenangan atributif adalah kewenangan asli atau kewenangan yang tidak dapat dibagi-bagi kepada siapapun. Dalam kewenangan atributif pengerjaanya dilaksanakan sendiri oleh pejabat atau badan yang tertera dalam peraturan asalnya. Adapun perihal tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat ataupun pada badan sebagaimana tertera dalam peraturan asalnya.

2) Mandat

Kewenangan mandat merupakan kewenangan bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan bawahan. Kemudian, setiap saat si pemberi kewenangan sanggup melakukan sesuatu sendiri dengan hak dan tugas yang dilimpahkan tersebut.

3) Delegatif

Kewenangan delegatif merupakan kewenangan yang bersumber dari penyerahan suatu lembaga pemerintahan kepada lembaga lain berdasarkan peraturan perundang-undangan. Berbeda dengan kewenangan mandat, dalam kewenangan delegatif, tanggung jawab dan tanggung gugat berpindah kepada yang diberi limpahan wewenang. Dengan begitu, si pemberi limpahan wewenang tidak dapat memakai wewenang itu lagi kecuali sesudah ada pembatalan dengan berazas pada *azaz contrarius acsus*. Oleh karena itu, dalam kewenangan delegatif peraturan dasar berupa peraturan perundang-undangan merupakan dasar pijakan yang menyebabkan lahirnya kewenangan delegatif tersebut. Tanpa adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur pelimpahan wewenang tersebut maka tidak akan ada kewenangan delegatif.

Sementara pendapat Philipus M.Hadjon, kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan dua cara, yaitu atribusi atau delegasi. Atribusi adalah hak dan tugas yang menempel pada suatu jabatan.⁴⁴ Philipus M.Hadjon juga berpendapat bahwa berbicara tentang delegasi dalam hal ada pengalihan kewenangan yang ada, apabila kewenangan itu kurang sempurna, berarti bahwa keputusan yang berdasarkan kewenangan itu salah menurut hukum.⁴⁵

Mengenai mandat, Philipus M. Hadjon berpendapat untuk mandat sama sekali tidak terdapat pengakuan kewenangan atau peralihan tangan kewenangan. Menyangkut janji-janji kerja intern antara penguasa dan pegawai, dalam hal-hal khusus seorang pegawai mendapatkan hak dan tugas untuk dan atas nama si penguasa.⁴⁶

3. Teori Pengawasan

Menurut pendapat G.R Terry seorang ahli management:

“Pengendalian merupakan rangkaian penetapan, apa yang harus dicapai yaitu standart, apa yang saat ini diperbuat yaitu pengerjaan, menilai pengerjaan dan apabila perlu melakukan koreksi-koreksi, sehingga pengerjaannya sesuai dengan rancangan yaitu sesuai dengan standart⁴⁷”

Pengawasan menurut pendapat Robbins and Coulter:

“Proses monitoring terhadap berbagai aktivitas yang dilakukan sumber daya organisasi untuk menetapkan keadaan bahwa kegiatan yang dilakukan tersebut akan dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan dan tindakan koreksi dapat dilakukan untuk memperbaiki penyimpangan yang terjadi⁴⁸”

⁴⁴ Philipus M.Hadjon, Op.cit., hlm 130

⁴⁵ Ibid., hlm 130

⁴⁶ Ibid., hlm 131

⁴⁷ H.Malayu S.P.Hasibuan, **Manajemen (Dasar, Pengertian, Dan Masalah)**, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2014), hlm 242

⁴⁸ Ismail Solihin, **Pengantar Manajemen**, (Jakarta: PT. Gelora Aksara Pratama), 2009, hlm 193

Pengawasan adalah fungsi yang mengusahakan agar pekerjaan/kegiatan terlaksana sesuai dengan rencana, intruksi, pedoman, patokan, peraturan.⁴⁹ Untuk melaksanakan kegiatan pengendalian secara efektif dan efisien dibutuhkan sistem pengendalian.⁵⁰ Sistem pengendalian sendiri merupakan seperangkat instrumen yang terdiri dari penetapan tujuan formal, pemantauan kinerja, evaluasi kerja, dan sistem pemberian umpan balik yang akan memberikan informasi kepada atasan mengenai apakah strategi dan struktur organisasi yang berjalan saat ini sudah efektif dan efisien.⁵¹

1. Proses Pengawasan :⁵²

- 1) Menetapkan standart, patokannya terlebih dahulu sebagai alat untuk mengontrol, tolak ukurnya, Patokan itu dapat berupa peraturan, pembakuan, instruksi, dan lain-lain.
- 2) Mengukur, mengecek, melihat hasil senyatanya, atau juga dapat mengecek pelaksanaannya, atau melihat performance.
- 3) Membandingkan antara pelaksanaan (performancenya) dan standartnya mungkin terjadi ketidasamaan atau penyimpangan, ini merupakan feedback yang perlu diperbaiki.
- 4) Mengadakan tindakan koreksi atau perbaikan.

2. Cara-Cara pengawasan dilakukan sebagai berikut:⁵³

- a. Pengawasan Langsung adalah pengawasan atau kontrol yang diterapkan tanpa bantuan orang lain atau tanpa perantara oleh atasan untuk mengkaji

⁴⁹ Ibnu Syamsi, **Pokok-Pokok Organisasi dan Management**, (Jakarta:Bina Aksara), 1990, hlm 108

⁵⁰ Ibid., hlm 108

⁵¹ Ibid., hlm 108

⁵² Ibnu Syamsi, Op.cit., hlm 108

⁵³ H. Malayu S.P.Hasibuan, Op. cit., hlm 245

pekerjaan yang sedang dilakukan dan mendapati apakah dilakukan dengan tepat dan hasil-hasilnya sesuai dengan yang diharapkan.

- b. Pengawasan Tidak Langsung adalah kontrol melalui perantara laporan yang diberikan dari pegawai. Laporan ini dapat berupa lisan atau tulisan tentang perbuatan melaksanakan tugas.
- c. Pengawasan berdasarkan kekecualian adalah kontrol yang diperuntukkan untuk kekeliruan-kekeliruan yang luar biasa dari perolehan yang diharapkan.

3. Sifat dan waktu pengawasan:⁵⁴

- 1) Preventive control pengawasan yang dikerjakan lebih dahulu untuk menyingkirkan peristiwa tindakan di luar norma dalam pelaksanaan.⁵⁵

Preventive control ini dilakukan dengan cara :⁵⁶

- a. Memutuskan rangkaian tindakan pelaksanaan pekerjaan;
- b. Menciptakan norma dan panduan cara melaksanakan pekerjaan itu;
- c. Menguraikan secara terang dan atau mendemonstrasikan cara pengerjaan itu;
- d. Mengatur dan menyusun bagian sehingga seluruh macam kegiatan menjadi satu kesatuan yang teratur;
- e. Memastikan job description bagi setiap orang perorangan yang bekerja;
- f. Memastikan sistem koordinasi pelaporan dan pemeriksaan;
- g. Memastikan sanksi-sanksi bagi pekerja yang membuat kealpaan;

⁵⁴Ibid., hlm 247

⁵⁵Ibid., hlm 247

⁵⁶Ibid., hlm 248

- 2) Repressive control adalah kontrol yang dilakukan sesudah telah diperbuat kealpaan dalam prosesnya, agar tidak terjadi pengulangan kealpaan, sehingga sesuatu yang diusahakan selaras dengan yang dikehendaki.⁵⁷

Repressive control dilakukan dengan cara:⁵⁸

- a. Dua hal untuk mengetahui persamaan dan selisih antara hasil dengan rencana;
 - b. Menyelidiki hal yang menimbulkan kesalahan dan mendapatkan tindakan pembetulan;
 - c. Menyerahkan suatu penilaian terhadap prosesnya, jika dipandang penting diterapkannya tindakan hukuman kepadanya;
 - d. Menilai kembali metode langkah demi langkah pelaksanaan yang ada;
 - e. Mencocokkan kembali keaslian laporan yang dibuat oleh petugas pelaksana;
 - f. Jika perlu meningkatkan kecakapan untuk menyelesaikan tugas melalui pelatihan;
- 3) Kontrol saat proses dilakukan, jika terjadi kealpaan segera diperbaiki.⁵⁹
- 4) Kontrol berkala, adalah pengendalian yang dilakukan secara berulang-ulang pada waktu tertentu dan beraturan.⁶⁰
- 5) Kontrol mendadak adalah pengawasan yang dilakukan secara tiba-tiba untuk menyaksikan apakah rancangan atau norma-norma yang ada dilaksanakan atau tidak dilaksanakan dengan baik.⁶¹

⁵⁷ Ibid., hlm 248

⁵⁸ Ibid., hlm 248

⁵⁹ Ibid., hlm 248

⁶⁰ Ibid., hlm 248

⁶¹ Ibid., hlm 248

4. **Macam-macam pengendalian:**⁶²

- 1) Internal control adalah pengawasan yang dilakukan oleh orang ataupun badan yang terdapat di dalam lingkungan unit organisasi/lembaga yang bersangkutan.
- 2) External control adalah perbuatan pengawasan atau pemeriksaan yang dilakukan oleh unit pengawasan yang ada di luar unit organisasi/lembaga yang diawasi.
- 3) Formal control adalah pengawasan yang diperbuat oleh instansi atau pegawai pemerintah yang memegang jabatan penting dan resmi, dilaksanakan secara intern maupun ekstern.
- 4) Informal control adalah pengawasan yang diperbuat oleh masyarakat (pengguna barang atau jasa), baik langsung maupun tidak langsung terhadap mutu ataupun kualitas.

1.5.2 Kerangka Konseptual

1. **Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum merupakan salah satu organ yang mendapat amanat dan berbagai tugas maupun kewenangan dari negara yaitu berupa tugas dan wewenang dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dibidang keperdataan. Kaidah perundang-undangan yang menata perihal kehadiran PPAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan terdapat beberapa pasal yang dirubah kemudian di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Produk yang dihasilkan oleh PPAT adalah berwujud Akta

⁶² Ibid., hlm 248

Otentik, yang merupakan suatu alat bukti tertulis, di dalam hukum perdata merupakan alat bukti yang utama.⁶³

PPAT hanya mengkonstatir kehendak para pihak kedalam suatu akta dan akta tersebut adalah final setelah ditandatangani oleh para pihak dan disahkan oleh PPAT, hanya saja PPAT mempunyai kewajiban untuk menyampaikan akta ke Kantor Pertanahan yang merupakan suatu rangkaian proses pendaftaran tanah.⁶⁴

PPAT secara fungsional, jabatan PPAT termasuk dalam kategori Pejabat Tata Usaha Negara yaitu ketika menjalankan urusan pemerintah berupa rangkaian yang merupakan satu kesatuan dari proses pendaftaran tanah, dengan membuat Akta Otentik, tapi akta yang dibuat oleh PPAT tidak termasuk perkara gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, dan akta PPAT bukan *beshicking*. Oleh karena objek tidak terpenuhi, maka seseorang PPAT tidak dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara.⁶⁵

Kedudukan PPAT tidak lain adalah hasil dari produk politik hukum tanah pada zamannya dengan penempatan PPAT yang tercerminkan atau terwujud berdasarkan sumber kewenangan PPAT yang berasal dari pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yaitu:

- 1) Dalam hukum Keperdataan, mengkonstatir keinginan masyarakat terkait hak atas tanah maupun rumah susun dalam hal ini membuat akta-akta seperti Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang sering diperlukan masyarakat.

⁶³ Agus Santoso, **Hukum, Moral dan Keadilan**, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm 111

⁶⁴ Ibid., hlm 66

⁶⁵ Paulus Efendi Lotulung, **Pengertian Pejabat Tata Usaha Negara Dikaitkan Dengan Fungsi PPAT Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961**, (Media Notariat, 38-41, Januari-Oktober 1986, Ikatan Notaris Indonesia, 1986), hlm 199

- 2) Dalam hukum Administrasi, dalam menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang menjadi tugas pokok pemerintah dalam hal ini melalui Kantor Pertanahan.

2. Pembinaan dan Pengawasan Kepala Kantor Pertanahan

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.⁶⁶ 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.⁶⁷

Maksud dari pembinaan itu sendiri bermuara kepada keadaan yang membawa revolusi dengan maksud yang lebih patut dari sebelumnya, yang dimulai dengan aktivitas perancangan, penyusunan, pendanaan, pengarahan, penerapan, dan pengendalian perihal pekerjaan untuk sampai pada tujuan dengan perolehan yang lebih baik.⁶⁸

Pengawasan adalah fungsi untuk memastikan aktivitas yang dilakukan oleh seluruh bagian organisasi berjalan sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan dalam rencana, instruksi, pedoman, patokan, peraturan.⁶⁹

Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan untuk membina dan mengawasi PPAT adalah delegasi karena pembinaan dan pengawasan PPAT seharusnya

⁶⁶ Ivan Stefanus Hagabea, **Analisis Yuridis terhadap pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Kantor Pertanahan Medan**, Tesis Kearsipan, Sumatra Utara : Universitas Sumatra Utama, 2016, hlm 55

⁶⁷ Miftah Thoha, **Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara**, (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002) hlm 181.

⁶⁸ Asmarani Ramli, **Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan**, Tesis Kearsipan, Makassar: Universitas Hasanuddin Makassar, 2011, hlm 26

⁶⁹ Ismail Solihin, *Op.cit.*, hlm 193

dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang.⁷⁰ Selanjutnya Pembinaan dan pengawasan PPAT disebutkan kembali dalam peraturan yang lebih spesifik.⁷¹ Hak dan tugas pembinaan dan pengawasan dilakukan oleh Kepala Badan yang dipegang oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang,⁷² yang pelaksanaannya terbagi menjadi kewenangan Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan. Hal ini mempertegas adanya hubungan hukum delegasi dari Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT.⁷³

Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh Kepala Kantor Pertanahan adalah pembinaan dan pengawasan terhadap adanya jabatan PPAT itu sendiri yaitu berkenaan dengan fungsinya membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam menjalankan pendaftaran (pencatatan) tanah di antero wilayah Indonesia, dengan cara membuat Akta Otentik mengenai tindakan hukum tertentu para pihak terhadap hak kekuasaan atas tanah dan/ atau bangunan maupun rumah susun. Pembinaan dan pengawasan PPAT berfungsi untuk menghindari perbuatan-perbuatan yang tidak selaras dengan peraturan perundang-undangan yang terjadi demi mewujudkan tertib hukum dan administrasi dalam fungsinya melayani masyarakat, oleh sebab itu pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT diperlukan

⁷⁰ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 33. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

⁷¹ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006, Pasal 65 dan 66 ayat (1), (2), (3)

⁷² Dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2005 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 5 (a). Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 21

⁷³ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006, Pasal 65

demi menjamin kelancaran kegiatan pendaftaran (pencatatan) tanah di antero wilayah Indonesia.⁷⁴

3. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

- 1) Menyatakan sumpah jabatan di muka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota yang ditempati;
- 2) Membuka kantor dalam wilayah kerjanya dengan memberi papan nama;
- 3) Menghasilkan, menjilid dan merawat catatan-catatan akta, akta-akta asli, dokumen-dokumen pendukung, tatanan laporan dan lampiran-lampiran lainnya yang menjadi dokumen negara PPAT;
- 4) Hanya dapat mengesahkan akta perpindahan hak kekuasaan atas tanah dan/atau bangunan sesudah wajib pajak menunjukkan bukti pembayaran pajak terutang.
- 5) Menyerahkan laporan bulanan perihal seluruh akta yang dikerjakannya paling tidak tanggal 10 bulan berikutnya kepada:
 - a. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
 - b. Badan Pendapatan Daerah;
 - c. Kantor Pelayanan Pajak;

Pengawasan dan Pembinaan PPAT pelaksanaanya dilaksanakan oleh Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota.

1.6 Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum, yuridis empiris karena dalam penelitian ini penulis meneliti dan mengamati kewajiban PPAT dan

⁷⁴ Ivan Stefanus Hagabean, Op.cit. hlm 57

PPATS dalam mengirimkan laporan akta yang telah dibuatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya dan pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada PPAT khususnya pemeriksaan pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, secara yuridis penelitian ini memfokuskan untuk mengkaji Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 26 ayat (3) junto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 62 ayat (1), dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 66 ayat (3) dan sedangkan secara sosiologis penelitian ini mengkaji kewajiban PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang dalam mengirimkan laporan akta yang telah dibuatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang yang diterapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang khususnya pemeriksaan perihal pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis data:

1) Data primer

Data primer adalah informasi yang berupa pengalaman, pemahaman, persepsi pendapat harapan, dan lain-lain dari subyek penelitian (narasumber, informan, responden, dan lain-lain). Dalam penelitian ini, data primer yang didapat adalah data yang didapatkan langsung dari hasil penelitian di lapangan

berupa pengetahuan dan pengamatan baik langsung maupun tidak langsung, , interview (wawancara) terbuka dengan pihak terkait yaitu, PPAT dan PPATS yang tidak melaksanakan kewajiban mengirimkan laporan akta kemudian Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sub devisi pembinaan PPAT.

2) Data sekunder

Data sekunder adalah bahan hukum yang bersumber dari buku bahan tertulis karena buku bahan tertulis berisi perihal dasar-dasar ilmu hukum dan pendapat-pendapat klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.⁷⁵

Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari buku-buku hukum yang sesuai dengan penelitian ini, peraturan perundang-undangan terkait khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, penelusuran dokumen-dokumen Kantor Pertanahan yang terdiri dari rekapitulasi data PPAT dan PPATS yang mengirimkan laporan akta yang dibuatnya setiap bulan ke Kantor Pertanahan, buku-buku reportorium PPAT dan PPATS, tanda terima dari Kantor Pertanahan, Surat Keluar Kantor Pertanahan dan/atau Berita Acara Pengawasan dan Pembinaan PPAT dan PPATS, Surat kerja pemeriksaan dan pengawasan, dengan ini dipergunakan secara bersama-sama dengan metode lain seperti wawancara dan pengamatan (observasi).

b. Sumber Data

1) Data Primer

⁷⁵ Peter Mahmud M, **Penelitian Hukum**, (Kencana, Jakarta, 2011), hlm 142 .

Data yang diperoleh dari pengalaman, pendapat dan pernyataan dari responden langsung terkait dengan masalah yang dibahas melalui wawancara langsung, diantaranya:

- a) PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang;
- b) Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sub devisi pembinaan PPAT;

2) Data Sekunder

Data yang diperoleh dari penelusuran kepustakaan, internet dokumen-dokumen dari Kantor Pertanahan maupun PPAT, dan peraturan perundang-undangan yang masih berkaitan.

4. Teknik Pengumpulan Data

- 1) Teknik pengumpulan data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada responden secara langsung dan pengamatan baik dengan cara langsung maupun tidak langsung untuk mengetahui permasalahan yang diteliti oleh peneliti. Wawancara terbuka dilakukan dengan menggunakan pertanyaan terbuka yang ditujukan untuk pencaharian data.
- 2) Teknik pengumpulan data sekunder menggunakan studi kepustakaan dilakukan dengan membaca buku literatur, perundang-undangan, surat kabar, internet, dan sumber-sumber lain yang masih ada sangkut pautnya dengan penelitian yang sedang dilakukan.

5. Alasan Pemilihan Lokasi

Lokasi penelitian dalam penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Malang karena PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang tidak seluruhnya (kurang tertib) dalam melaksanakan pelaporan akta tiap bulannya ke Kantor Pertanahan.

6. Populasi dan Sampling

1) Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama.

Populasi dalam penelitian ini terdiri dari :

- a) Seluruh PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang yang berjumlah 147 orang;
- b) Seluruh staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang;

2) Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang lebih kecil dari sebuah populasi, sampel dalam penelitian ini yaitu:

- a) 15 (lima belas) orang PPAT dari 147 PPAT kabupaten Malang

Oleh karena populasi PPAT Kabupaten Malang jumlahnya 147 orang, tentu akan kesulitan bagi penulis untuk memperoleh data dari keseluruhan PPAT tersebut, maka untuk mewakili populasi PPAT tersebut menggunakan cara purposive sampling dalam pengambilan sampel, yaitu dengan mengambil 15 orang PPAT Kabupaten Malang. Alasan-alasan yang dapat penulis kemukakan mengenai pengambilan 15 orang PPAT dengan pertimbangan penulis diantaranya, Sampel diambil dari PPAT yang selama Tahun 2016-2017 sama sekali tidak pernah melakukan pelaporan akta yang telah dibuatnya kepada Kantor

Pertanahan Kabupaten Malang setiap bulannya, dengan pembagian 10 PPAT dan 5 PPATS

- b) Staf Kantor Pertanahan sub.seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT yang bertugas melakukan pembinaan terhadap PPAT di Kabupaten Malang

7. Teknik analisis data

Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu dengan cara mendeskripsikan data-data yang diperoleh di lapangan dan kemudian data-data tersebut dianalisis dengan menggunakan teori-teori, konsep dan norma perundang-undangan yang berhubungan dengan yang akan dibahas, sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan.

1.7 Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam penelitian ini akan diuraikan sebagaimana gambaran tentang penelitian ilmiah ini secara keseluruhan yang disusun dalam sistematika penulisan, berupa bab-bab dan sub bab-sub bab yang terkandung dalam tesis penelitian ini. Secara garis besar tesis ini nantinya akan terbagi menjadi 4 bab yang terdiri dari:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Bagian dalam bab ini berisi sub bab-sub bab yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritik dan kerangka konseptual, teori yang digunakan untuk menganalisis dalam penelitian tesis ini antara lain dengan menggunakan teori efektifitas hukum, teori kewenangan, teori pengawasan dan juga memuat uraian mengenai metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: KAJIAN PUSTAKA

Bagian dalam bab ini memuat uraian yang berisi tinjauan umum mengenai Pembinaan, Pengawasan, Kepala Kantor, Kewajiban PPAT, Laporan. Pada Kajian ini diuraikan pula perkembangan pemikiran atau hasil penelitian terbaru terkait dengan masalah yang diangkat sehingga dapat diketahui posisi penulisan yang akan dilakukan dalam perkembangan ilmu hukum.

BAB III: HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian dalam bab ini memuat mengenai gambaran umum lokasi penelitian, pelaksanaan kewajiban PPAT untuk mengantarkan laporan bulanan perihal akta yang telah dikerjakannya kepada Kantor Pertanahan, uraian hasil penelitian mengenai faktor yang menyebabkan ketidakpatuhan PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang terkait pelaksanaan kewajiban mengirimkan laporan akta yang telah dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, hubungan hukum antara Kepala Kantor Pertanahan dengan PPAT, pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, hambatan dan kendala yang dihadapi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam melaksanakan kewajiban pembinaan dan pengawasan kepada PPAT terkait pemeriksaan pelaksanaan kewajiban operasional PPAT, kemudian dianalisis dengan teori hukum atau teori lain yang relevan dengan masalah yang dibahas.

BAB IV: PENUTUP

Bab ini menguraikan tentang kesimpulan yang diperoleh dari hasil pembahasan BAB III dan dikemukakan pula saran-saran yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Kajian Pustaka tentang Pembinaan

2.1.1 Pengertian Pembinaan

Miftah Thoha mengartikan, definisi pembinaan bahwa :¹

1. *Pembinaan adalah sebuah pengambilan langkah, runtutan peristiwa, atau pemberitahuan untuk menjadi lebih baik.*
2. *Pembinaan adalah perwujudan sebuah rencana yang unik dari sebuah sistem yang belum pernah ada dan menciptakan perubahan (change).*
3. *Pembinaan adalah perwujudan sebuah pemberitahuan yang normatif, yaitu mendeskripsikan bagaimana perubahan dan pembaharuan yang terpola serta pelaksanaannya.*
4. *Pembinaan berusaha untuk mejangkau efektivitas, efisiensi dalam sebuah perubahan dan pembaharuan yang dilaksanakan tanpa mengenal henti”*

Dalam hal sebuah pembinaan memperlihatkan adanya suatu perkembangan atas bermacam-macam kemungkinan peningkatan, unsur dari pengertian pembinaan adalah perbuatan atau suatu tindakan, cara atau penyampaian dari suatu tujuan, dan pembinaan bertujuan kepada “perbaikan” atas sesuatu, istilah pembinaan hanya dilakukan terhadap faktor manusia, maka dari itu itu pembinaan patutlah sanggup menekan dalam urusan persoalan manusia. Pembinaan perwujudan dari pekerjaan yang terus menerus (kontinu) di dalam menentukan keputusan yang berbentuk suatu aturan khusus/umum dan arahan-arahan, juga berperan seolah-olah sebagai tuntunan dalam sebuah kesatuan kelompok atau lembaga. Kegiatan-kegiatan pembinaan perwujudan dari persoalan normatif yang mendeskripsikan perihal bagaimana perubahan dan pembaharuan dalam pembinaan.

¹ Miftah Thoha, **Pembinaan Organisasi Proses Diagnosa dan Intervensi**, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003)., hlm 7

2.1.2 Tujuan Pembinaan:²

1. Ditujukan untuk menjamin pemeliharaan tugas-tugas pemerintah dan pembangunan secara berdayaguna dan berhasilguna baik dalam sektor-sektor pemerintah maupun badan usaha milik negara/ swasta;
2. Untuk menaikkan mutu dan keterampilan serta menanamkan semangat bekerja sehingga dapat menjamin terlaksananya peluang berperan dalam melaksanakan pembangunan secara menyeluruh;
3. Diarahkan kepada terwujudnya suatu komposisi kepegawaian, baik dalam bentuk jumlah maupun mutu yang memadai, serasi dan harmonis, sehingga mampu menghasilkan prestasi kerja yang optimal;
4. Diarahkan kepada terwujudnya pegawai-pegawai yang berpegang teguh dan patuh kepada Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, negara dan pemerintah sehingga pegawai hanya mengabdikan diri kepada kepentingan negara dan masyarakat, demi terciptanya perangkat negara yang bersih dan bijak;
5. Ditujukan kepada terlaksananya suatu suasana kerja yang harmonis dan menjamin terbentuknya kesehatan jasmani maupun rohani secara imbang dan merata sehingga mampu melaksanakan tugas-tugas pemerintahan dan pembangunan dengan sebaik-baiknya;
6. Ditujukan kepada penyaluran, penyebaran dan penggunaan pegawai secara teratur, terpadu dan berimbang atas dasar kriteria-kriteria objektif baik secara individu maupun secara kelompok sehingga dapat memberikan manfaat bagi instansi/ unit organisasi yang bersangkutan;

² Musanef, **Manajemen Kepegawaian di Indonesia**, (Jakarta: PT. Gunung Agung, 1984).,hlm 16-17

7. Diarahkan pada pembinaan sistem karier dan pembinaan prestasi kerja, yang dalam pelaksanaannya dapat diwujudkan dalam bentuk:

- a. *Pembinaan tertib administrasi ;*
- b. *Pembinaan mutu ;*
- c. *Pembinaan kesejahteraan ;*
- d. *Pembinaan karier ;*

Dengan tujuan pembinaan tersebut diharapkan bahwa seluruh pegawai yang tergabung dalam sebuah organisasi yang bersangkutan dapat menyumbangkan prestasi kerja yang semaksimal mungkin sehingga benar-benar dapat berfungsi sebagai penghasil kerja yang tepat guna dan berhasil guna selaras dengan sasaran organisasi yang ingin dicapai.

2.1.3 Sasaran Pembinaan:³

1. Penelitian
 - a. Pembinaan pegawai harus didasarkan pada kriteria-kriteria yang objektif, sebagai hasil suatu penelitian yang mendalam terhadap setiap jenis jabatan sesuai dengan isi dan sifat-sifat jabatan;
 - b. Pemeriksaan jabatan merupakan salah satu aktivitas yang perlu dikembangkan melewati suatu rangkaian inventarisasi jabatan, analisa jabatan dan penilaian jabatan untuk memperoleh penjelasan yang jelas tentang perincian uraian jabatan, penggolongan menurut jabatan dan persyaratan jabatan;
 - c. Untuk pelaksanaan pendayagunaan pegawai maka semua kegiatan pembinaan mulai dari pelantikan pertama sampai dengan pemberhentian, baiknya selalu didasarkan atas hasil pengamatan jabatan menurut keperluan organisasi;

³ Ibid., hlm 18-22

2. Perencanaan

- a. Peningkatan penggunaan teknologi modern pada negara-negara berkembang dan peningkatan laju pembangunan, akan memberikan pengaruh terhadap pengembangan sistem kerja dan usaha penerapan yang serasi atas penggunaan alat-alat, fasilitas dan sarana pada setiap sektor dan sub sektor dalam pemerintahan;
- b. Rencana pembinaan pegawai penting diatur secara merata, baik dari unsur-unsur kualitatif maupun kuantitatif sesuai dan seimbang dengan kebutuhan nyata dari sebuah organisasi, menurut hasil penilaian atas data yang berdasarkan dari berbagai sektor dan sub sektor dalam bidang pemerintahan;
- c. Perencanaan pegawai secara kuantitatif maupun kualitatif meliputi perencanaan tentang susunan, menyediakan, pelantikan, peraturan, pengembangan, (pengembangan dalam kekuasaan-tingkatan-mutu dan kemakmuran) dan pemberhentian serta pensiun pegawai;

3. Pengangkatan

- a. Pelantikan pegawai adalah suatu runtutan proses aktivitas yang menjadi turut serta dari pada pembinaan pegawai yang mencakup pengadaan, pengangkatan pertama, pengangkatan pegawai tetap, dan pengangkatan untuk menduduki sesuatu jabatan;
- b. Pengangkatan pegawai harus dilakukan secara tepat sesuai dengan kriteria-kriteria objektif berdasarkan norma perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat dirasakan oleh seluruh pegawai yang memberikan gairah kerja;

c. Pelantikan pegawai adalah perwujudan tanggung jawab pimpinan, disamping bagian-bagian pelaksana yang secara fungsional menanganinya;

4. Perawatan

a. Dalam rangka menunjang mission sektor dan sub sektor pemerintahan maka penggunaan seluruh kekuatan pegawai wajib diimbangi dengan kebijaksanaan serta tindak tanduk perawatan, tuntunan dan dorongan agar seluruh pegawai dapat memberikan dukungan dan keikutsertaan aktif serta kreatif dalam melaksanakan pemerintahan dan pembangunan dengan cara lebih riil;

b. Untuk menciptakan suasana yang demikian maka perlu adanya usaha-usaha yang bersifat menyeluruh dan nyata didalam bidang kesejahteraan pegawai secara serasi, selaras dan seimbang menurut batas-batas kemampuan organisasi;

c. Peningkatan taraf kesejahteraan sosial bagi seluruh pegawai harus mencerminkan peningkatan penyediaan perumahan dinas, pelayanan kesehatan, perlindungan hukum bagi para pegawai, pembinaan kesempatan untuk mengembangkan karier secara terbuka dan menyeluruh;

d. Dalam rangka perawatan pegawai maka harus secara terus menerus dilaksanakan pembudayaan dan penyebarluasan yang merupakan pedoman dan penuntutan bagi setiap pegawai dalam sikap dan tingkah laku sebagai warga negara dan warga masyarakat;

5. Pengaturan

- a. Pengaturan pegawai merupakan sebagian dari proses pembinaan pegawai, yang diarahkan kepada terbentuknya ketertiban dan kepastian hukum dalam penanganan bidang kegiatan kepegawaian;
- b. Untuk menjamin terciptanya iklim kepegawaian yang demikian maka semua ketentuan sepanjang menyangkut segi-segi kepegawaian harus selalu disempurnakan, dihayati dan dilaksanakan secara tertib dan bertanggung jawab;
- c. Kegiatan pengaturan kepegawaian pada hakikatnya adalah perwujudan tanggung jawab semua pimpinan dari tingkat tinggi hingga rendah sesuai dengan ruang lingkup wewenang masing-masing;

6. Pengembangan

- a. Dengan meningkatnya pembangunan dewasa ini maka tiap-tiap sektor dan sub sektor pemerintahan dihadapkan kepada suatu keharusan untuk mengimbangi kemajuan dan teknologi modern yang menuntut tersedianya pegawai yang tangguh dan bermutu tinggi serta mampu melaksanakan setiap pekerjaan/ tugas dengan sebaik-baiknya sehingga perlu dilakukan usaha-usaha secara menyeluruh dalam rangka peningkatan mutu, ketrampilan, sikap dan tingkah laku pegawai;
- b. Proses pengembangan pegawai tersebut wajib dilaksanakan secara terus menerus (kontinu) dan pada dasarnya perwujudan tanggung jawab seluruh pimpinan pada tiap-tiap sektor dan sub sektor pemerintah baik diderajat pusat maupun derajat daerah tanpa memandang eselon dan kepangkatan, menurut kriteria yang telah ditetapkan;

- c. Disamping peningkatan mutu dalam bidang ketrampilan teknis dan administratif maka untuk menciptakan keseimbangan, keserasian dan keselarasan perlu dibarengi dengan peningkatan dalam sikap dan tingkah laku sehingga menjadi salah satu aspek wajib setiap usaha pengembangan pegawai;

7. Pemberhentian

- a. Tanpa memandang pangkat, kedudukan dan status pegawai pada waktunya tiap-tiap pegawai akan menjalani pemutusan kontrak kerja dari kalangan dimana ia bekerja yang dikarenakan berdasarkan fisik dan atau usia tidak ada peluang lagi untuk bekerja atau karena hal-hal lainnya;
- b. Penyelenggaraan kebijakan hubungan kerja harus berlandaskan pada norma perundang-undangan yang berlaku dengan disertai pemberian hak-haknya sesuai ketentuan-ketentuan yang ada sehingga tidak akan menimbulkan gejolak sosial;
- c. Setiap pemutusan hubungan kerja hendaknya tidak akan menimbulkan kekosongan jabatan yang dapat mengakibatkan terjadinya hambatan-hambatan dalam pengerjaan perintah pemerintahan dalam pembangunan;

2.2 Kajian Pustaka Tentang Pengawasan

2.2.1 Pengertian Pengawasan

Pengawasan ialah suatu runtutan peristiwa dimana atasan ingin menyaksikan apakah hasil pelaksanaan pekerjaan yang dikerjakan oleh

bawahannya selaras dengan rencana, perintah, tujuan atau kebijaksanaan yang telah diatur.⁴

2.2.2 Maksud Pengawasan

Pengawasan itu dimaksudkan untuk mencegah atau untuk memperbaiki kesalahan, penyimpangan, ketidaksesuaian, penyalahgunaan yang tidak selaras dengan tugas dan wewenang yang telah diperintahkan.⁵

2.2.3 Tujuan Pengawasan

Pengawasan bertujuan agar perolehan pelaksanaan pekerjaan didapatkan secara berdaya guna dan berhasil guna, selaras dengan harapan yang telah ditentukan sebelumnya.⁶

2.2.4 Tugas Pengawasan:⁷

- a. Memperkuat rasa tanggung jawab kepada pejabat yang disertai tugas dan wewenang dalam menjalankan pekerjaan;
- b. Mendidik para pejabat agar mereka menjalankan pekerjaannya selaras dengan tahapan kegiatan yang telah ditentukan;
- c. Untuk merintangi suatu peristiwa, sikap perilaku diluar norma, kealpaan dan kelemahan, agar tidak menanggung rugi yang tidak dikehendaki.
- d. Untuk membetulkan kealpaan dan penyimpangan, agar pengerjaan pekerjaan tidak mendapati hambatan dan penggunaan secara berlebihan.

⁴ Soewarno Handayani, **Pengantar Studi Ilmu Administrasi dan Management**, (Jakarta:Gunung Agung, 1986), hlm 143

⁵ Ibid., hlm 143

⁶ Ibid., hlm 143

⁷ Ibid., hlm 144

2.2.5 Prinsip-prinsip pengawasan:⁸

- a. Pengawasan berorientasi kepada tujuan organisasi;
- b. Pengawasan harus mengenai keadaan yang sebenarnya tanpa dipengaruhi pendapat atau pandangan pribadi, tidak berbohong dan memprioritaskan kepentingan umum dari pada kepentingan pribadi;
- c. Pengawasan harus meninjau terhadap sesuatu yang sungguh-sungguh menurut norma yang berlaku, meninjau terhadap keaslian tahapan-tahapan yang telah ditentukan, dan meninjau terhadap tujuan dalam pengerjaan pekerjaan;
- d. Pengawasan wajib menjamin upaya dan manfaat pekerjaan;
- e. Pengawasan wajib bersumber atas patokan keadaan yang sesungguhnya, cermat dan tepat;
- f. Pengawasan harus bersifat terus-menerus;
- g. Perolehan pengawasan wajib dapat menghasilkan feedback untuk perbaikan dan penyempurnaan dalam pelaksanaan dan kebijaksanaan waktu yang akan datang;

2.2.6 Syarat-syarat dari pada pengawasan:⁹

Untuk menciptakan kondisi daripada pengawasan, maka ketentuan-ketentuan umum dapat dimanfaatkan sebagai berikut :

1. Menentukan standart pengawasan yang baik dan dapat dilakukan;
2. Menghindarkan adanya tekanan, paksaan, yang menyebabkan penyimpangan dari tujuan pengawasan itu sendiri;

⁸Ibid., hlm 149 - 150

⁹Ibid., hlm 150

3. Melakukan koreksi rencana yang dapat digunakan untuk mengadakan perbaikan serta penyempurnaan rencana yang akan datang;

Beberapa cara yang baik dapat dilakukan sebagai berikut:¹⁰

- a) Menyerahkan peluang kepada pihak-pihak yang memperhatikan agar mendeskripsikan penjelasan-penjelasan yang jelas dan ikut serta menjabarkan hal-hal yang mempengaruhinya;
- b) Menerangkan atas hasil/nilai manusia yang telah dilaksanakan;
- c) Melakukan suatu tindakan agar didapati saling pengertian, saling percaya, yang bersifat saling mengedukasi;

2.3 Kajian pustaka tentang Kepala Kantor Pertanahan

Kepala Kantor Pertanahan merupakan jabatan struktural Eselon III.a,¹¹ yang memimpin Kantor Pertanahan. Eselon tingkat drajat struktural yang menentukan pangkat kemartabatan seseorang Pegawai Negeri Sipil dalam tingkatan organisasi.¹² Pengangkatan jabatan struktural eselon III dilakukan oleh Kepala Badan yaitu Menteri Agraria dan Tata Ruang.¹³

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada dinaungan dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah.

¹⁰ Ibid., hlm 150

¹¹ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pola Jenjang Karir Pegawai Negeri Sipil di Lingkup Badan Pertanahan Nasional Pasal 21 C ayat (2)

¹² Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2006 tentang Pola Karir Pegawai Negeri Sipil di Lingkup Badan Pertanahan Nasional Pasal 1 ayat (9)

¹³ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2006 tentang Pola Karir Pegawai Negeri Sipil di Lingkup Badan Pertanahan Nasional Pasal 51 ayat 4

Kantor Pertanahan merupakan lembaga yang melaksanakan sebagian tugas dan fungsi penyelenggaraan pendaftaran tanah,¹⁴ dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Pertanahan yang dilantik dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang.

2.4 Kajian pustaka tentang Kewajiban PPAT

2.4.1 Kewajiban PPAT.

Kewajiban adalah beban untuk menyerahkan sesuatu yang seharusnya dibiarkan atau diserahkan selalu oleh pihak yang telah ditentukan tidak dapat oleh pihak lain manapun, yang pada prinsipnya dapat ditagih secara paksa oleh pihak yang berkepentingan.

Adanya jabatan berserta tugas PPAT adalah untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melakukan pendaftaran (pencatatan) tanah, mengakibatkan adanya hubungan antara PPAT dengan Kepala Kantor Pertanahan yang menyebabkan adanya hak dan kewajiban. Hak sendiri adalah suatu hak dan kekuasaan yang diserahkan oleh hukum. Suatu keperluan yang dilindungi oleh hukum. Hak PPAT adalah untuk membuat Akta Otentik yang mengkonstantir keinginan para pihak terhadap suatu tindakan yang berkenaan dengan objek tanah dan/atau bangunan maupun rumah susun.

Di sisi lain kewajiban merupakan perwujudan suatu beban yang dipersembahkan hukum kepada subjek hukum. Kewajiban lahir sebab beberapa unsur:¹⁵

¹⁴ Dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015, Pasal 7 ayat (1). Lembar Negara Nomor 21 Tahun 2015

¹⁵ <http://cerdaskananak.blogspot.co.id/2015/12/hak-dan-kewajiban-dalam-hukum.html>. Diakses pada tanggal 24 Maret 2018 Jam 04.34 WIB

- 1) Karena didapatkannya sebuah hak yang membebani kewajiban ;
- 2) Berasaskan kesalahan / kelalaian seseorang yang meminculkan kerugian pada orang lain, maka ia berkewajiban mengganti rugi ;
- 3) Karena telah menggunakan hak tertentu yang harus diimbangi kewajiban tertentu;

Maka dari itu PPAT selain memiliki hak yaitu sebuah kewenangan membuat Akta Otentik juga dibebani kewajiban. Kewajiban PPAT telah ditentukan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan jabatan PPAT, kewajiban tersebut meliputi:¹⁶

1. *Menjunjung tinggi Pancasila dan landasan Konstitusinal ;*
2. *Mejalankan pelantikan dan pengambilan sumpah jabatan dihadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk ;*
3. *Mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dikerjakannya kepada Kantor Pertanahan, Kantor Pelayanan Pajak, Badan Pendapatan Daerah;*
4. *Menyerahkan protokol PPAT ;*
5. *Menggratiskan honorarium kepada orang yang tidak mampu dengan bukti yang sah ;*
6. *Membuka kantornya setiap hari yang waktunya kurang lebih sama dengan kantor pertanahan setempat ;*
7. *Berkantor hanya 1 kantor dalam daerah kerja sebagaimana yang sudah ditetapkan dalam surat keterangan pengangkatan ;*
8. *Memberitau alamat kantor, contoh tanda tangan yang diikuti dengan paraf, kemudian stempel kepada instansi terkait sesuai dengan peraturan perundang-undangan ;*
9. *Mengerjakan jabatan secara terang sesudah mendapatkan sumpah jabatan ;*
10. *Memasang papan nama dan memakai stempel yang susunannya dan ukurannya telah ditetapkan ;*

2.4.2 Ketentuan Sanksi

Sanksi adalah sebuah perbuatan berupa hukuman yang diberikan kepada orang yang melanggar peraturan. Sanksi dibutuhkan agar norma atau undang

¹⁶ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, Pasal 45

undang tidak dilanggar.¹⁷ Terhadap kewajiban-kewajiban PPAT yang telah disebutkan diatas terdapat sanksi yang mengancam antara lain:

- a. *Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT;*¹⁸
- b. *Sanksi atas pelanggaran tidak mengirimkan laporan bulanan, dikenakan denda sebesar Rp. 250.000,- untuk setiap laporan;*¹⁹

Dalam pelaksanaan tugasnya selaku PPAT, maka segala perbuatannya yang bersangkutan dengan pengerjaan kewajibannya sebagai PPAT akan diperhatikan baik-baik oleh Kepala Kantor Pertanahan wilayah yang berwenang, termasuk pengawasan perihal pembuatan akta sampai penyediaan dan pembuatan protokol (dokumen negara) serta segala perbuatan tentang keharusan yang telah ditentukan, oleh sebab itu sebelum melakukan pekerjaan sebagian dari tugas jabatan PPAT, sebaiknya bertanya (berkoordinasi) terlebih dahulu dengan Kantor Pertanahan.

Apabila ada temuan pelanggaran pada saat pemeriksaan, maka perbuatan tersebut akan menjadi salah satu alasan untuk pemberian sanksi administratif dan juga pemberhentian dari jabatan sebagai PPAT.

Terhadap tugas PPAT apapun yang dilaksanakan dalam rangka pembuatan Akta Otentik, seluruhnya harus dilaporkan secara berkala (teratur) kepada Kantor Pertanahan, bahkan jika tidak membuat aktapun harus dinyatakan akta “Nihil”, dan tetap harus dilaporkan kepada Kantor Pertanahan. Sehingga perbuatan ini mengandung pengertian kepatuhan dalam kewajiban mengirimkan laporan dan

¹⁷ <https://www.suduthukum.com/2017/06/pengertian-sanksi-administrasi.html>. Diakses tanggal 24 Maret 2018 Pukul 04.42 WIB

¹⁸ Dalam keputusan bersama Kepala Kantor Pertanahan dengan Direktorat Jedral Pajak Nomor SKB-2 Tahun 1998 / KEP 179/PJ/1998 tentang Laporan Bulanan PPAT dan Pemberitahuan Bulanan Kepala Kantor Pertanahan pada angka 5 huruf e

¹⁹ Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010, Pasal 107 ayat 2. Lembar Daerah Kabupaten Malang Nomor I/B Tahun 2010

bentuk pertanggung jawaban PPAT terhadap kewajiban dan kewenangan yang diberikan.

2.5 Pengertian dan Ruang Lingkup Laporan

2.5.1 Pengertian Laporan

Sebuah bentuk dokumen atau penyajian yang berisi perihal kenyataan suatu keadaan atau perbuatan. Kenyataan yang dilampirkan dan disusun tersebut berhubungan dengan tanggung jawab yang diserahkan kepada orang bersangkutan yang dapat menjadi bahan atau penjelasan untuk pemberitahuan yang dibutuhkan, bersumber dari situasi objektif yang dialami sendiri oleh si pelapor (dirasakan dilihat, atau didengar sendiri) saat si pelapor telah melaksanakan sebuah kegiatan atau pekerjaan.²⁰

2.5.2 Fungsi Laporan adalah²¹

- a. Sebagai sarana mengirimkan informasi;
- b. Sebagai bahan pertanggung jawaban;
- c. Sebagai bahan evaluasi;
- d. Sarana pengawasan;
- e. Sebagai bahan pengambilan keputusan;

²⁰ <http://www.spengetahuan.com/2016/09/pengertian-laporan-fungsi-laporan-dan-manfaat-laporan.html>, Diakses tanggal 21 Maret 2018, pukul 19:19 WIB

²¹ <http://badiels.blogspot.co.id/2015/02/pengertian-fungsi-laporan.html>, Diakses tanggal 21 Maret 2018 pukul 20:21

2.5.3 Jenis-Jenis Laporan:²²

- a. Laporan bersumber pada waktu:²³
 1. Laporan berkala adalah laporan yang dikerjakan secara selang waktu yang tetap atau rutin dalam jangka waktu periodik (laporan harian, mingguan, bulanan, atau tahunan);
 2. Laporan sewaktu-waktu adalah laporan yang dibuat apabila diperlukan, dilakukan hanya pada kesempatan atau waktu tertentu saja (tidak secara tetap atau rutin);
- b. Laporan bersumber pada bentuk:²⁴
 1. Laporan berwujud surat adalah laporan yang dikerjakan secara tertulis dalam wujud surat, yang memuat antara satu hingga empat halaman.
 2. Laporan berwujud naskah adalah laporan diserahkan dalam wujud naskah, baik naskah pendek ataupun panjang;
 3. Laporan berwujud note adalah laporan yang ditulis menggunakan memo. Biasanya memuat berita pendek, untuk kepentingan intern dan dilakukan antar pejabat/ pimpinan;
- c. Laporan bersumber pada cara penyerahannya:²⁵
 1. Laporan lisan adalah laporan yang diserahkan dengan cara langsung diucapkan.;
 2. Laporan tertulis adalah laporan yang cara menyerahkannya dilakukan dengan menulis terlebih dahulu berita yang ingin disampaikan;

²² <http://www.artikelmateri.com/2015/11/laporan-adalah-pengertian-fungsi-manfaat-ciri-jenis-macam.html>, diakses pada tanggal 21 Maret 2018, pukul 21:30

²³ <http://www.artikelmateri.com/2015/11/laporan-adalah-pengertian-fungsi-manfaat-ciri-jenis-macam.html>, diakses pada tanggal 21 Maret 2018, pukul 21:30

²⁴ <http://www.artikelmateri.com/2015/11/laporan-adalah-pengertian-fungsi-manfaat-ciri-jenis-macam.html>, diakses pada tanggal 21 Maret 2018, pukul 21:30

²⁵ <http://www.artikelmateri.com/2015/11/laporan-adalah-pengertian-fungsi-manfaat-ciri-jenis-macam.html>, diakses pada tanggal 21 Maret 2018, pukul 21:30

3. Laporan visual adalah laporan yang cara penyampaian beritanya melalui penglihatan;
- d. Laporan bersumber pada sifat:²⁶
1. Laporan biasa adalah laporan yang muatannya berciri khas biasa dan tidak rahasia, mengakibatkan jika laporan dibaca oleh orang lain atau tidak berkepentingan tidak menimbulkan impact negatif;
 2. Laporan penting adalah laporan yang muatannya bercirikan penting dan rahasia, mengakibatkan hanya orang atau pihak-pihak tertentu (khusus) saja yang dikenankan untuk mengetahuinya;
- e. Laporan bersumber pada muatannya:²⁷
1. Laporan informatif adalah laporan yang isinya hanya berisi memberi informasi atau menerangkan, mendeskripsikan saja;
 2. Laporan rekomendasi adalah laporan yang muatannya bercirikan penilaian singkat, merekomendasikan, saran yang menganjurkan tanpa adanya pembahasan lebih lanjut;
 3. Laporan analisa adalah laporan yang muatannya bercirikan perihal hasil penetapan kepantasan atau pemilihan mana yang terbaik;
 4. Laporan pertanggung jawaban adalah laporan yang muatannya bercirikan pertanggung jawaban tugas seseorang atau pihak kepada atasan yang menyerahkan tugas tersebut;

²⁶ <http://www.artikelmateri.com/2015/11/laporan-adalah-pengertian-fungsi-manfaat-ciri-jenis-macam.html>, diakses pada tanggal 21 Maret 2018, pukul 21:30

²⁷ <http://www.artikelmateri.com/2015/11/laporan-adalah-pengertian-fungsi-manfaat-ciri-jenis-macam.html>, diakses pada tanggal 21 Maret 2018, pukul 21:30

BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

3.1.1 Profil dan Kelembagaan

Kantor Pertanahan adalah Kantor yang berfungsi untuk mengurus tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di kota ataupun di kabupaten.¹ Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terletak di wilayah kelurahan Gading Kasri, Kecamatan Klojen, Kota Malang, tepatnya di Jalan Terusan Kawi Nomor 10.² Berdasarkan Tata Pemerintahan Kabupaten Malang wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terdiri dari 32 kecamatan terdiri Kecamatan Ampelgading, Kecamatan Bululawang, Kecamatan Bantur, Kecamatan Dau, Kecamatan Dampit, Kecamatan Donomulyo, Kecamatan Gondanglegi, Kecamatan Gedangan, Kecamatan Jabung, Kecamatan Karangploso, Kecamatan Kepanjen, Kecamatan Kalipare, Kecamatan Kasembon, Kecamatan Kromengan, Kecamatan Lawang, Kecamatan Ngantang, Kecamatan Pujon, Kecamatan Pakisaji, Kecamatan Pakis, Kecamatan Pagak, Kecamatan Pagelaran, Kecamatan Poncokusumo, Kecamatan Singosari, Kecamatan Sumberpucung, Kecamatan Sumbermanjing wetan, Kecamatan Tumpang, Kecamatan Tajinan, Kecamatan Turen, Kecamatan Tirtoyudo, Kecamatan Wajak, Kecamatan Wagir, Kecamatan Wonosari.³

¹ Dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 7 ayat 1. Lembar Negara Nomor 21 Tahun 2015

² Dalam Brosur Proses Pendaftaran Tanah Kabupaten Malang

³ <http://www.malangkab.go.id/site/read/detail/309/daftar-alamat-kecamatan-di-kabupaten-malang.html>. Di Akses pada tanggal 23 Maret 2018, pukul 07.30 WIB

3.1.2 Visi, Misi, Fungsi, Agenda Kebijakan, Prinsip, Kebijakan mutu dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada dinaungan dan berkoordinasi langsung untuk pertanggung jawaban kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁴ Yang memiliki tugas dan fungsi pemerintahan meliputi bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral selaras dengan norma perundang-undangan.⁵

1. Visi:⁶

Menjadi badan yang sanggup menciptakan tanah dan pertanahan untuk sebanyak-banyaknya kesejahteraan rakyat, serta keadilan dan kemaslahatan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

2. Misi:⁷

Meningkatkan dan menguruskan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

1. Mengembahkantan kesejahteraan rakyat, terwujudnya sumber-sumber baru kesejahteraan rakyat, pemberantasan kemiskinan dan kejejeangan pendapatan, serta pengukuhan ketahanan pangan.
2. Pengembangan susunan kehidupan bersama yang sangat berkeadilan dan berderajat dalam ikatannya dengan kekuatan, kepunyaan, manfaat dan kegunaan tanah (P4T).

⁴ Dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomer 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Pasal 1 ayat 1 dan 2. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 155

⁵ Dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomer 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Pasal 2. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 155

⁶ <http://www.bpn.go.id/TENTANG-KAMI/Sekilas-ATR-BPN>, diakses tanggal 5 Maret 2018, pukul 18:47 WIB

⁷ <http://www.bpn.go.id/TENTANG-KAMI/Sekilas-ATR-BPN>, diakses tanggal 5 Maret 2018, pukul 18:47 WIB

3. Penciptaan susunan kehidupan bersama yang selaras dengan mengatasi berbagai permasalahan, konflik dan perkara pertanahan di seantero Indonesia dan susunan perangkat hukum dan unsur penyelenggara pertanahan yang bertujuan tidak menimbulkan perdebatan, perselisihan paham dan persoalan di kemudian hari.
4. Kemajuan perlengkapan unsur kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan menyerahkan jalan masuk sebesar-besarnya pada turunan yang selanjutnya mengenai tanah sebagai pusat kemakmuran masyarakat. Memperkokoh badan pertanahan selaras dengan perasaan, semangat, asas-asas dan norma yang termuat dalam UUPA dan keinginan rakyat secara luas.

3. Fungsi⁸

Dalam menyelenggarakan tugas dan fungsi sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional melaksanakan:

1. Pembuatan norma hukum nasional di bidang pertanahan.
2. Pembuatan dan pengaturan teknis di bidang pertanahan.
3. Pengaturan norma, perancangan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembaharuan dan pengurusan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Pelaksana peninjauan, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Mengerjakan pendaftaran (pencatatan) tanah dalam rencana menjamin kepastian hukum.
7. Pembuat kebijakan dan penentuan hak-hak atas tanah.
8. Melakukan pekerjaan menata kegunaan tanah, perubahan secara drastis tentang agraria dan penataan wilayah-wilayah tertentu.

⁸ <http://www.bpn.go.id/TENTANG-KAMI/Sekilas-ATR-BPN>, diakses tanggal 5 Maret 2018, pukul 18:47 WIB

9. Menyediakan administrasi perihal pertanah yang dipegang kekuasaannya oleh negara/daerah bekerja sama dengan Departemen (lembaga atau badan) Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian kepemilikan tanah.
11. Kerja sama dengan badan-badan lain.
12. Menunaikan dan melaksanakan norma hukum, perancangan dan rencana di bidang pertanahan.
13. Pembinaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Penyelidikan kembali dan pengurusan masalah, perselisihan paham, persoalan dan konflik di bidang pertanahan.
15. Penyelidikan kembali dan peningkatan hukum pertanahan.
16. Pengkajian dan peningkatan di bidang pertanahan.
17. Pendidikan, latihan dan peningkatan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Merawat data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Perbaikan fungsional badan-badan yang berhubungan dengan bidang pertanahan.
20. Membuat tidak sahkan dan menghentikan keadaan yang berhubungan dengan hukum antara orang, badan (lembaga) hukum dengan tanah selaras dengan ketentuan norma perundang-undangan yang berlaku.
21. Manfaat lain di bidang pertanahan selaras dengan norma perundang-undangan yang masih berjalan.

4. Agenda Kebijakan:⁹

Adapun beberapa Agenda Kebijakan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Meciptakan harapan dan keyakinan masyarakat terhadap Badan Pertanahan Nasional.
2. Menciptakan penyiapan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara merata di seluruh wilayah Indonesia.
3. Meyakinkan pengokohan hak-hak rakyat atas tanah (landtenureship).
4. Membereskan pertikaian tentang pertanahan di wilayah-wilayah korban bencana alam dan wilayah-wilayah konflik.
5. Mengerjakan dan menyelesaikan urusan, persoalan, sengketa, dan pertentangan tentang pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
6. Meningkatkan Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pemeliharaan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
7. Membasmi permasalahan KKN serta membangun keikut sertaan masyarakat dan pemberdayaan masyarakat.
8. Meningkatkan pengumpulan data dengan sistem computer atas kepemilikan dan penguasaan tanah perbandingan yang besar.
9. Melakukan secara konsisten (ajeg) semua norma perundang-undangan pertanahan yang telah ditentukan.
10. Mengatur kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
11. Meningkatkan dan melakukan tindakan yang belum pernah ada perihal politik, hukum dan kebijakan pertanahan.

⁹ <http://www.bpn.go.id/TENTANG-KAMI/Sekilas-ATR-BPN>, diakses tanggal 5 Maret 2018, pukul 18:47 WIB

5. Kebijakan mutu

Kantor Pertanahan Kabupaten Malang bertekad memberikan pelayanan prima dengan lebih berorientasi kepada kepuasan masyarakat. Pelayanan tepat waktu, efisien, transparan, dan senantiasa melakukan perbaikan berkelanjutan, dengan memenuhi peraturan perundangan yang berlaku serta menerapkan sistem management mutu secara terus menerus.¹⁰

Untuk itu senantiasa mewujudkan pelayanan melalui :¹¹

1. *Penyusunan program kerja yang komprehensif ;*
2. *Pemberdayaan pegawai menjadi pegawai kompeten, handal, dan professional;*
3. *Pemeliharaan lingkungan budaya dan etos kerja yang kondusif ;*
4. *Melakukan evaluasi dan inovasi dengan tiada henti ;*
5. *Mengendalikan tata kelola perusahaan sehingga tetap efektif dan efisien ;*

3.1.3 Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional

Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mengemban tugas dan fungsi mengerjakan pekerjaan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menolong Presiden dalam melaksanakan pemerintahan negara di bidang pertanahan.¹²

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki tugas menjalankan tugas dan fungsi pemerintahan di bidang pertanahan selaras dengan ketentuan norma perundang-undangan. Dalam mengerjakan tugasnya, BPN melakukan fungsi: ¹³

1. Pembuatan dan penentuan kebijakan di bidang pertanahan;
2. Pembuat dan pengerjaan kebijakan di bidang pemantauan, pengukuran, dan pemetaan;

¹⁰ Arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

¹¹ Arsip Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

¹² Dalam Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Pasal 1 ayat 1 dan 2. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 10.

¹³ Dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Badan Pertanahan Nasional, Pasal 3. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21.

3. Pembuat dan pengerjaan kebijakan di bidang penentuan hak tanah, pendaftaran (pencatatan) tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
4. Pembuatan dan pengerjaan kebijakan di bidang penyusunan, penataan dan pengawasan kebijakan pertanahan;
5. Perumusan dan pengerjaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
6. Pembuat dan pengerjaan kebijakan di bidang pengendalian dan penyelesaian sengketa dan perselisihan pertanahan;
7. Pengawasan atas pengerjaan tugas di wilayah Badan Pertanahan Nasional;
8. Pengerjaan koordinasi tugas, pembinaan, dan penyampaian dukungan administrasi kepada semua unit organisasi di wilayah Badan Pertanahan Nasional;
9. Penerapan pengendalian data informasi tanah garapan pertanian pangan secara terus menerus dan informasi di bidang pertanahan;
10. Penerapan pengkajian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. Penerapan pembangunan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk melaksanakan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah, dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.¹⁴

3.1.4 Struktur Organisasi

Bagan Alir 3.1 Struktur Organisasi Kantor Pertanahan didasari pada peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006.

¹⁴ Dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 7 ayat 1. Lembar Negara Nomor 21 Tahun 2015

**BAGAN ORGANISASI
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN/KOTA**



3.2 Kewajiban PPAT menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kepala Kantor

Sebelum membahas mengenai PPAT Kabupaten Malang yang tidak melaksanakan kewajibannya menyerahkan laporan bulanan perihal seluruh akta yang dikerjakannya paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, maka terlebih dahulu perlu dipaparkan tahapan-tahapan sebelum pembuatan dan penyampaian laporan akta ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Tahapan-tahapan tersebut antara lain dimulai dari awal sebelum proses pembuatan akta hingga sudah jadi akta yang telah ditanda tangani para pihak dan disahkan oleh PPAT,¹⁵ sehingga memenuhi syarat sebagai dasar pendaftaran pemindahan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan ke Kantor Pertanahan, karena ringkasan tahapan tersebutlah yang kemudian dituliskan dalam laporan yang wajib dibuat dan disampaikan kepada Kantor Pertanahan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.¹⁶

Sebelum seorang PPAT membuat akta tentang perbuatan hukum atas objek hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan,¹⁷ terlebih dahulu PPAT diwajibkan untuk melakukan “*Ploting*” dan “*Pengecekan*” dengan membawa bukti tanda kepemilikan atas objek hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan (sertipikat) beserta identitas pemohon berupa KTP dan KK,¹⁸ kepada Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya berwenang terhadap sertipikat tersebut. Hal

¹⁵ H.Salim HS, **Teknik Pembuatan Akta**, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2017), hlm 12-13

¹⁶ Keputusan Bersama Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Direktur Jendral Pajak Nomor SKB-2 Tahun 1998/ KEP-179/PJ/1998 tentang Laporan Bulanan Pembuatan Akta Tanah (PPAT) dan Pemberitahuan Bulanan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

¹⁷ H.Salim HS, *Op.cit.*, hlm 9-10

¹⁸ Hasil wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Loker Penerimaan Berkas, pada tanggal 19 Februari 2018, pukul 15.30WIB

pertama dilakukan adalah *Plotting*. *Plotting* itu sendiri merupakan upaya Kantor Pertanahan yang bertujuan memastikan kebenaran posisi atau letak objek hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan yang tertera dalam sertifikat tersebut.¹⁹ Upaya *Plotting* ini sendiri menggunakan GPS (*global positioning system*) agar objek hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut masuk ke dalam database peta pendaftaran tanah Kantor Pertanahan yang berwenang atas wilayah objek tersebut. Hasil dari *Plotting* akan menunjukkan apakah benar di lokasi tersebut terdapat tanah/bangunan kepemilikan sesuai keterangan sertipikat, apabila benar hasilnya akan 100% menunjukkan kepemilikan asli. Artinya, baik data pendaftaran (pencatatan) dan lokasi bersifat valid. Sebaliknya, bila tidak ditemukan tanah pada lokasi, maka sertipikat dinilai kurang valid. Maksudnya, bisa saja dalam data pendaftaran memang sudah tercantum, namun dalam pengecekan lokasi menggunakan GPS tanah/bangunan tersebut tidak terlacak sehingga perlu ditinjau lokasi dan didaftarkan agar tercantum dalam database peta pendaftaran (pencatatan) tanah Kantor Pertanahan yang berwenang atas wilayah objek tersebut hal ini dilakukan karena di dalam agenda kebijakan Badan Pertanahan Nasional diharapkan pada tahun 2020 telah memiliki singgel maps yang mendaftarkan seluruh tanah di wilayah Indonesia.²⁰ Apabila sudah terdaftar “*plotting*” maka di balik sampul sertipikat (bukti kepemilikan atas objek hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan) akan diberi stempel yang bertuliskan validasi yang kemudian terdapat tanggal.²¹ Dan proses yang kedua adalah untuk “pengecekan”, “pengecekan” sendiri fungsinya untuk menyesuaikan apakah data-data yang

¹⁹ <http://www.petugasukur.com/catatan-harian/cek-plotting-bidang-tanah-di-google-earth.html>, diakses tanggal 23 Maret 2018. Pukul 08:10 WIB

²⁰ <http://peta.bpn.go.id/>, diakses tanggal 23 Maret 2018. Pukul 18:15 WIB

²¹ Sampul sertipikat yang telah melalui plotting

tertera dalam sertipikat tersebut sudah sesuai dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan dalam hal ini adalah data-data yang tercantum dalam buku tanah, apakah objek tersebut bebas dari pemblokiran maupun sudah bebas dari hak-hak yang membebaninya (hak tanggungan).²² Apabila bukti kepemilikan objek hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan tersebut (sertipikat) telah tervalidasi dan dinyatakan bersih dari pemblokiran maupun hak yang membebaninya dan telah sesuai dengan data yang ada di kantor pertanahan (buku tanah), maka pejabat yang ditunjuk mewakili Kepala Kantor Pertanahan memberikan cap pada sertipikat tersebut yang bertuliskan “telah diperiksa dan disesuaikan dengan daftar di kantor pertanahan” kemudian membubuhkan parafnya dan diberi tanggal dan jam pengecekan,²³ sedang pada perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT (nama) telah memohon pengecekan sertifikat”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.²⁴ Sertipikat yang telah selesai dilakukan “ploting” dan “pengecekan” kemudian dapat diambil lagi oleh PPAT dan/atau kuasanya yang memohon untuk dilakukan plotting dan pengecekan terhadap sertipikat objek yang dimohonkan.²⁵

Barulah setelah ploting dan cek bersih seorang PPAT dapat membuat akta yang mengkonstantir keinginan para pihak terhadap objek yang bersangkutan

²² Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 39. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembar Negara Nomor 3696 Juncto Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 97

²³ Wawancara dengan staf Kantor Pertanahan bagian gudang buku tanah, pada tanggal 21 Februari 2018, pukul 16.00 WIB

²⁴ Wawancara dengan staf Kantor Pertanahan bagian gudang buku tanah, pada tanggal 21 Februari 2018, pukul 16.00 WIB

²⁵ Wawancara dengan staf Kantor Pertanahan bagian loket pengembalian berkas, pada tanggal 21 Februari 2018, pukul 16.15 WIB

karena PPAT dilarang membuat akta untuk objek yang sedang dalam sengketa.²⁶ Tapi sebelum akta tersebut dapat ditandatangani oleh para pihak dan disahkan oleh PPAT yang selanjutnya dapat dijadikan dasar dilakukan proses pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan,²⁷ terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh para pihak yang bersangkutan, dalam hal ini syarat untuk dapat dibuatkan akta, menandatangani akta, dan disahkan akta tersebut oleh PPAT antara lain:

1. Menyerahkan sertipikat hak yang sudah dilakukan pengecekan bersih pada Kantor Pertanahan kepada PPAT dalam hal ini untuk keperluan dalam pembuatan isi akta terdapat hal-hal yang harus diisikan sesuai dengan yang ada di sertipikat;²⁸
2. Fotokopi E-KTP dan Kartu Keluarga yang mengalihkan dan menerima peralihan,²⁹ (untuk keperluan mengisi komparasi pihak yang berkepentingan atau pihak yang melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan tersebut) dan mewujudkan dirinya sebagai salah satu syarat peralihan/perpindahan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan.³⁰
3. Bukti Pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

²⁶ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 28 ayat 4

²⁷ H.Salim HS, Op.cit.,hlm 2

²⁸ Wawancara dengan PPAT “J” wilayah Kerja Kabupaten Malang, pada tanggal 14 Februari 2018, pukul 10.00 WIB

²⁹ Wawancara dengan PPAT “J” wilayah Kerja Kabupaten Malang pada tanggal 14 Februari 2018, pukul 10.00 WIB

³⁰ Blangko Peralihan Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

Bukti Pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang sudah divalidasi oleh Badan Pendapatan Daerah wilayah yang berwenang.³¹ Berwenang dalam hal ini adalah berwenang untuk memungut kewajiban wajib pajak atas perolehan atau didapatnya hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan.³² Badan Pendapat Daerah disini yang dimaksud adalah badan pemerintah daerah yang memiliki kewenangan wilayah untuk memungut pajak berdasarkan letak objek tanah dan/atau bangunan yang dialihkan.³³ Selain itu terdapat peraturan bahwa PPAT hanya dapat mengesahkan akta peralihan atau perpindahan hak kepemilikan atas tanah dan atau bangunan hanya setelah wajib pajak membayarkan dan menyerahkan bukti Surat Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau yang disingkat dengan SSB-BPHTB yang sudah divalidasi oleh Badan Pendapatan Daerah wilayah yang berwenang, apabila PPAT mengesahkan akta sebelum wajib pajak menunjukkan bukti setor SSB BPHTB yang telah tervalidasi, maka PPAT dianggap melanggar peraturan dan akan dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,- untuk setiap pelanggaran.³⁴ Oleh karena itu wajib pajak harus melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu, wajib pajak yang dimaksud disini adalah orang perorangan ataupun badan yang menerima peralihan (perpindahan) hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan,³⁵ sebelum melakukan proses validasi SSB-BPHTB wajib pajak terlebih dahulu harus mengetahui berapa

³¹ Blangko Peralihan Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

³² Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, Pasal 97. Lembar Daerah Kabupaten Malang Tahun 2010 Nomor 1/B

³³ Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, Pasal 1 ayat 10 Lembar Daerah Kabupaten Malang Tahun 2010 Nomor 1/B

³⁴ Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, Pasal 107 ayat 1. Lembar Daerah Kabupaten Malang Tahun 2010 Nomor 1/B

³⁵ Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, Pasal 89 ayat (2). Lembar Daerah Kabupaten Malang Tahun 2010 Nomor 1/B

kewajiban yang harus dibayarkan kepada pemerintah daerah melalui bank presepsi yang ditunjuk oleh pemerintah daerah setempat wilayah yang berwenang, untuk wilayah Kabupaten Malang sendiri menetapkan perhitungan pembayaran SSB BPHTB dengan rumusan sebagai berikut:³⁶

“Harga Transaksi-Rp.60.000.000* 5% = Hasil”

Contoh : Rp.750.000.000-Rp.60.000.000 * 5% = Rp.34.500.0000

Hasil Perolehan hitungan tersebut di atas merupakan jumlah yang harus disetorkan/dibayarkan oleh wajib pajak kepada bank prepsi telah ditunjuk

Bukti setor / slip bayar yang sudah distempel dan diparaf oleh petugas bank presepsi yang ditunjuk oleh pemerintah daerah yang berwenang dapat sebagai alat bukti bahwa wajib pajak telah menyetorkan pajak kepada bank presepsi yang ditunjuk,³⁷ dan Blangko SSB-BPHTB yang sudah diisi sesuai dengan ketentuan petunjuk pengisian yang telah mendapat stempel oleh pihak bank presepsi pada saat pembayaran pajak dijadikan satu dan bersamaan dengan lampiran-lampiran yang dibutuhkan seperti: fotokoppi identitas yaitu KTP dan Kartu Keluarga pembeli apabila perorangan, fotokkopi KTP dan surat kuasa dari direktur maupun komisaris apabila badan hukum, fotokoppi sertipikat, draf akta peralihan atau perpindahan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan, ijin mendirikan bangunan (untuk tanah yang sudah dilekati bangunan), fotokkopi SPPT tahun yang bersangkutan, printout/bukti pembayaran PBB 5 tahun, foto objek hak kepemilikan atas tanah dan/atau

³⁶ Dalam Penjelasan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, Pasal 100 ayat (7). Lembar Daerah Kabupaten Malang Tahun 2010 Nomor 1/B

³⁷ H.Salim HS., Loc.cit, hlm 8

bangunan yang bersangkutan untuk peralihan dari developer.³⁸ Selanjutnya semua syarat–syarat tersebut di atas dijadikan satu bersamaan dengan lampiran yang telah disiapkan oleh Badan Pendapatan Daerah yang berwenang, lampiran tersebut berisi tentang permohonan wajib pajak kepada Badan Pendapatan Daerah untuk dilakukan penelitian atas kewajiban pajak yang telah dibayarkan oleh wajib pajak.³⁹ Kesemua persyaratan tersebut diserahkan kepada Badan Pendapatan Daerah yang kemudian akan dilakukan proses penelitian/validasi oleh petugas Badan Pendapatan Daerah dengan waktu yang telah ditentukan 14 hari kerja, apabila menurut petugas Badan Pendapatan Daerah yang berwenang telah sesuai dengan standar yang telah mereka tentukan maka akan divalidasi dan blangko SSB-BPHTB akan distempel dan ditandatangani oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah setempat ataupun pejabat yang ditunjuk atas nama Kepala Badan Pendapatan Daerah setempat.⁴⁰ Blangko SSB-BPHTB tersebut yang dibawa oleh wajib pajak (penerima hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan) sebagai bukti telah melaksanakan kewajibannya dan telah divalidasi oleh lembaga yang berwenang, Blangko tersebut yang kemudian dibawa ke hadapan PPAT, untuk dapat melakukan proses tandatangan akta pengalihan atau perpindahan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan dengan begitu PPAT tidak melanggar peraturan yang berlaku dan dapat melakukan pengesahan akta yang kemudian akta tersebut

³⁸ Lampiran surat Permohonan Validasi SSB-BPHTB

³⁹ Wawancara dengan staf PPAT “J” wilayah kerja Kabupaten Malang pada tanggal 14 Februari 2018, pukul 10.30 WIB

⁴⁰ Blangko SSB-BPHTB yang telah divalidasi

telah memenuhi syarat sebagai landasan pendaftaran (pencatatan) peralihan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan kepada Kantor Pertanahan.⁴¹

4. Bukti Pelunasan Surat Setor Pajak Penghasilan (disebut juga dengan SSP PPH final) yang sudah divalidasi oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama wilayah yang berwenang (berdasarkan tempat tinggal subjek pajak).⁴²

Wajib pajak disini adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh penghasilan dari pengalihan (perpindahan) hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan. Wajib pajak dapat menyetorkan sendiri pajak penghasilan atau pendapatan dari pengalihan atau perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diperolehnya kepada bank ataupun kantor pos persepsi yang ditunjuk oleh Kantor Pelayanan Pajak. Penyetoran pajak ini harus dilakukan oleh wajib pajak sebelum penandatanganan akta PPAT atas pengalihan (perpindahan) hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan oleh para pihak yang kemudian akta tersebut dapat disahkan oleh pejabat yang berwenang hal ini adalah PPAT.⁴³

Penghasilan dari pengalihan (perpindahan) hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan adalah objek pajak yang terutang,⁴⁴ Pajak penghasilan harus dibayar menggunakan lembar SSP (Surat Setor Pajak) atau Elektronik-Billing (E-Billing) yang disertakan saat wajib pajak menyetorkan sejumlah uang

⁴¹ Blangko map peralihan hak atas tanah dan atau bangunan Kanto Pertanahan Kabupaten Malang

⁴² Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, pasal 1. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168

⁴³ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, pasal 3 ayat 1. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168

⁴⁴ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, pasal 1. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168

kepada bank ataupun kantor pos persepsi yang ditunjuk oleh Kantor Pelayanan Pajak.⁴⁵ Sebelum dilakukan validasi pajak ke Kantor Pelayanan Pajak yang berwenang, terlebih dahulu wajib pajak harus mengetahui berapa jumlah pajak yang terutang dan harus dibayarkan kepada negara atas penghasilannya terhadap peralihan atau perpindahan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan (pendapatan) dari Pengalihan (perpindahan) Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan beserta perubahannya. dengan rumusan perhitungan pajaknya yang telah ditentukan sebagai berikut:⁴⁶

Harga Transaksi * 2,5% = Hasil

Contoh : Rp. 750.000.000 * 2,5% = Rp.18.750.000

Hasil inilah yang menjadi pajak terutang dan harus disetorkan melalui bank ataupun kantorpos persepsi yang ditunjuk oleh Kantor Pelayanan Pajak, beserta Elektronik-billing maupun lembar SSP yang kemudian bukti pembayaran atau slip bayar yang dikeluarkan oleh bank persepsi dan kantor pos dibawa ke kantor pelayanan pajak beserta syarat-syarat lainnya untuk dimohonkan penelitian/validasi.

Wajib pajak setelah membayar pajak penghasilan (PPH) atas penghasilan yang diperoleh dari peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan kepada

⁴⁵ <https://sse2.pajak.go.id/default>. Diakses pada tanggal 23 Maret 2018 pukul 10:10 WIB

⁴⁶ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, pasal 3 ayat 1. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168

bank ataupun kantor pos persepsi yang ditunjuk oleh Kantor Pelayanan Pajak,⁴⁷ tidak serta merta membawa bukti setor pajaknya kepada PPAT sebagai syarat penandatanganan akta oleh para pihak dan pengesahan akta oleh PPAT. Wajib pajak ataupun kuasanya berdasarkan surat kuasa harus mengajukan permohonan penelitian atau validasi kepada Kantor Pelayanan Pajak.⁴⁸

Validasi ini dilakukan terhadap kebenaran penghasilan wajib pajak atas pengalihan (perpindahan) hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan yang telah disetorkan kepada negara melalui bank ataupun kantor pos persepsi, dengan menggunakan lampiran-lampiran permohonan (dalam hal ini sebelumnya formatnya telah ditentukan oleh Kantor Pelayanan Pajak) dan syarat-syarat lainnya yang harus dipenuhi oleh wajib pajak.

Permohonan penelitian SSP-PPH final yang harus dilampirkan antara lain:⁴⁹

- a. Surat-surat dan lampiran-lampiran maupun pengantar yang sudah disiapkan oleh Kantor Pelayanan Pajak untuk permohonan validasi ;
- b. Fotokopi Identitas (KTP dan Kartu Keluarga, NPWP) baik pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan ;
- c. SSP yang sudah tertera Nomor Transaksi Penerimaan Negara dan Fotocopynya ;
- d. Fotokopi PBB tahun yang bersangkutan dan bukti pembayaran PBB atas tanah dan/atau bangunan yang dialihkan/dipindahkan haknya. (harus sudah lunas 5 tahun) ;
- e. Fotokopi bukti penjualan atau penerimaan uang dalam hal pengalihan hak atas tanah dan bangunan, (Kwitansi di atas Materai, Bukti Transfer) ;
- f. Fotokopi sertipikat hak atas tanah atau bangunan yang bersangkutan;
- g. Fotokopi SSB Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan asli yang telah divalidasi oleh Badan Pendapatan Daerah yang berwenang;
- h. Foto objek yang dialihkan ;
- i. Foto Google Maps lokasi objek yang dialihkan ;

⁴⁷ <https://sse2.pajak.go.id/default>. Diakses pada tanggal 23 Maret 2018, Pukul 10:12 WIB

⁴⁸ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Pasal 3 ayat 5. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168

⁴⁹ Lampiran Permohonan Validasi Surat Setor Pajak Penghasilan

Formulir dan ketentuan-ketentuan yang telah ditentukan oleh Kantor Pelayanan Pajak di atas kemudian dijadikan satu dan diserahkan kepada Kantor Pelayanan Pajak wilayah yang berwenang,⁵⁰ yang selanjutnya akan diproses untuk penelitian/validasi oleh petugas Kantor Pelayanan Pajak dengan jangka waktu yang telah ditentukan, apabila menurut petugas Kantor Pelayanan Pajak sudah sesuai dengan standar kesesuaian mereka maka akan divalidasi dan slip setor dan fotokopi slip setor akan di setempel dengan tulisan “telah di teliti” dan diberi tanggal, kemudian Kantor Pelayanan Pajak juga mengeluarkan prodak sendiri yaitu Lembaran Surat Keterangan Penelitian Formal bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak dan distempel.⁵¹ Slip setor dan fotokopi slip setor yang telah distempel oleh Kantor Pelayanan Pajak berikut dengan Surat Keterangan Penelitian Formal bukti pemenuhan kewajiban penyeteroran pajak penghasilan diserahkan kembali kepada wajib pajak. Oleh wajib pajak (pihak yang mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan) slip setor maupun surat keterangan bukti telah melaksanakan kewajibannya dan telah diverifikasi oleh Kantor Pelayanan Pajak yang berwenang dibawa ke hadapan PPAT, untuk selanjutnya dapat melakukan proses tanda tangan akta pengalihan hak kepemilikan atas tanah/bangunan, dan PPAT dapat melakukan pengesahan akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan,⁵² yang kemudian akta tersebut telah memenuhi syarat-syarat untuk menjadi dasar pendaftaran

⁵⁰ Hasil Wawancara dengan staf kantor PPAT “J” wilayah Kerja Kabupaten Malang pada tanggal 14 Februari 2018, pukul 10.00 WIB

⁵¹ Hasil Wawancara dengan staf kantor PPAT “J” wilayah Kerja Kabupaten Malang pada tanggal 14 Februari 2018, pukul 10.00 WIB

⁵² Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Pasal 3 ayat (5). Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168

peralihan (perpindahan) hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan kepada Kantor Pertanahan.⁵³

Kewenangan seorang PPAT adalah untuk membuat akta yang isinya mengenai perbuatan hukum para pihak perihal hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan yang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan,⁵⁴ terhadap akta-akta yang dibuat dan disahkan oleh seorang PPAT yang sebelumnya melewati proses yang diterangkan di atas. Seorang PPAT memiliki kewajiban untuk membuat dan mengirimkan laporan perihal akta yang dibuatnya dalam satu bulan tersebut kepada Kantor Pertanahan wilayah kerja PPAT dan kantor-kantor lainnya yang diatur dalam kaidah perundang-undangan.⁵⁵ Dalam hal ini adalah Badan Pendapatan Daerah wilayah setempat dan Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya, laporan tersebut dilakukan secara tertulis kemudian disampaikan langsung kepada bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan wilayah kerja PPAT setempat,⁵⁶ kemudian oleh penerima akan diberikan tanda terima yang harus disimpan oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan kewajiban menyampaikan laporan kepada Kantor Pertanahan.⁵⁷ Atau laporan dapat dikirimkan/disampaikan lewat ekspedisi jasa pengiriman yang bukti pengirimannya disimpan dan diperlakukan sama seperti tanda terima dari

⁵³ Blangko Map Peralihan Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

⁵⁴ Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomer 37 Tahun 1998, pasal 1 ayat (4). Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

⁵⁵ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, pasal 62 ayat (1)

⁵⁶ Hasil Wawancara dengan staf kantor PPAT "J" wilayah Kerja Kabupaten Malang

⁵⁷ Hasil Wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang bagian Tata Usaha

Kantor Pertanahan apabila PPAT mengirimkan langsung,⁵⁸ bentuk dan format laporan yang dikirimkan kepada Kantor Pertanahan dan lembaga lainnya yang telah ditentukan dan ditetapkan oleh peraturan adalah sebagai berikut:



⁵⁸ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Nomor 62 ayat (3)

Tabel 3.2
Format Laporan Bulanan Akta PPAT dan PPATS kepada Kepala Kantor

Nama PPAT :
 Alamat :
 NPWP :
 Wilayah Kerja : Kabupaten Malang

Kepada Yth :
 1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang
 2. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Singosari/Kepanjen
 3. Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Malang

LAPORAN BULANAN PEMBUATAN AKTA OLEH PPAT
 BULAN : JANUARI 2018

No	AKTA		BENTUK PERBUATAN HUKUM	NAMA ALAMAT DAN NPWP		JENIS DAN NOMOR HAK	LETAK TANAH DAN BANGUNAN	LUAS (m ²)		NILAI HT/ TRANSAKSI PEROLEHAN PENGALIHAN HAK (Rp)	SPPT PBB		SSP		SPTPD-BPHTB		KET
	NOMOR	TANGGAL		PIRAK YANG MENGALIHKAN/ MEMBERIKAN	PIRAK YANG MENERIMA			TANAH	BGN		NOP/ TAHUN	NIOP (Rp. 000)	TGL	(Rp)	TGL	(Rp)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
				NIHIL													

Malang, 07 Pebruari 2018

(NAMA PPAT)

3.3 Faktor penyebab ketidakpatuhan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kewajiban mengirimkan laporan akta yang telah di buatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya.

Dalam menjawab faktor penyebab ketidakpatuhan PPAT dan PPATS dalam melaksanakan kewajibannya menyampaikan laporan akta yang telah dibuat setiap tanggal 10 bulan berikutnya. Penulis akan menganalisa hasil wawancara penulis dengan PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang yang bersedia menjadi responden dalam penelitian ini dan dari hasil pengamatan baik langsung maupun tidak langsung yang didapati penulis selama waktu penelitian.

Penelitian ini dilandasi dari fenomena sosiologis, yang terangkum dalam data rekapitulasi yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang berisikan data-data PPAT dan PPATS daerah kerja wilayah Kabupaten Malang terkait dengan pelaksanaan kewajiban untuk menyampaikan laporan akta yang telah dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.⁵⁹

Berdasarkan data rekapitulasi yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang perihal pelaksanaan kewajiban PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Tercatat dari 147 Pejabat Umum Pembuat Akta Tanah yang terdiri dari PPAT dan PPATS, dilaporkan bahwa dari tahun 2016-2017 setidaknya terdapat 45,5% (67 orang) PPAT dan PPATS yang sama sekali

⁵⁹ Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 62 ayat (1)

tidak mengirimkan laporan akta yang telah dibuatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya, kemudian 34,1% (50 orang) PPAT dan PPATS yang tergolong kurang tertib dalam mengirimkan laporan akta yang telah di buatnya (pengertian kurang tertib yang dimaksud penulis disini adalah dalam satu tahun hanya beberapa kali mengirimkan laporan akta yang telah di buatnya), kemudian yang terakhir 20,4% (30 orang) merupakan PPAT yang tergolong tertib setiap bulannya selalu mengirimkan laporan akta kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.⁶⁰

Kewajiban adalah sesuatu yang harus dilakukan (wajib). Hal ini berarti kewajiban merupakan suatu keharusan, maka apapun itu jika merupakan “kewajiban” kita harus melaksanakannya, tidak boleh tidak, apapun alasannya.⁶¹ Menurut Prof. Dr. Notonegoro, wajib adalah sesuatu yang harus atau sesuatu yang diberikan atau sesuatu yang sewajarnya dibiarkan atau diberikan selalu oleh pihak tertentu tidak dapat digantikan oleh pihak lain manapun yang pada dasarnya dapat digugat secara paksa oleh yang berkepentingan.⁶² Pada dasarnya, sejak lahirnya kewajiban sudah lahir pula tanggung jawab, kewajiban juga dapat diartikan sebagai beban yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum.⁶³

Seluruh kewajiban PPAT sebetulnya telah dinyatakan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksana jabatan PPAT, kewajiban PPAT tentang penyampaian laporan akta kepada Kantor Pertanahan diatur dalam huruf C pasal tersebut, kemudian di pertegas dalam Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Pemerintah

⁶⁰ Surat Keluar Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Nomor 383/8-25.07/III/2017

⁶¹ <http://www.kamarsemut.com/2017/10/pengertian-hak-dan-kewajiban-warga-negara.html>. Diakses tanggal 23 Maret 2018, Pukul 15:30 WIB

⁶² <http://www.freedomsiana.com/2017/12/pengertian-hak-dan-kewajiban-warga.html>. Diakses pada tanggal 23 Maret 2018. Pukul 14:35 WIB

⁶³ https://id.wikipedia.org/wiki/Subyek_hukum. Diakses pada tanggal 23 Maret 2018. Pukul 14:35 WIB

Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 62 ayat (1) yaitu menyatakan bahwa kewajiban PPAT untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lainnya yang di atur dalam peraturan perundang-undangan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.⁶⁴ Yang dimaksud dengan kantor-kantor lain dalam hal ini adalah Badan Pendapatan Daerah setempat dan Kepada Kantor Pelayanan Pajak wilayah yang berwenang.⁶⁵

Demi untuk keefisienan perihal pelaporan kepada 3 instansi yang mewajibkan PPAT dan PPATS mengirimkan laporan akta yang telah dibuat PPAT dan PPATS tersebut, maka pemerintah membuat kebijakan yaitu menyeragamkan format isian laporan,⁶⁶ dengan harapan PPAT dan PPATS tidak mengalami kerumitan administrasi apabila dengan format yang berbeda-beda dengan harapan tidak ada PPAT dan PPATS yang tidak mengirimkan laporan bulanan akta yang telah dibuat, kepada instansi yang mewajibkannya. Khususnya kepada Kantor Pertanahan yang memang adanya PPAT karena untuk membatu

⁶⁴ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, Pasal 62 ayat (1)

⁶⁵ Diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 62 ayat 2 yang menyatakan :

“PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai akta jual beli, Akta tukar menukar, Akta Hibah, Inbergh, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah hak milik Kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang sekarang dialihkan kepada Badan Pendapatan Daerah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak.”⁶⁵

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 menyatakan Pasal 3 ayat (6) dan (7) yang menyatakan:

“PPAT yang berwenang menandatangani akta wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai penerbitan akta atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak”⁶⁵

⁶⁶ Keputusan Bersama Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Direktur Jendral Pajak Nomor SKB-2 Tahun 1998/ KEP-179/PJ/1998 tentang Laporan Bulanan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pemberitahuan Bulanan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Kepala Kantor Pertanahan menjalankan tugas pendaftaran (pencatatan) tanah,⁶⁷ dengan diberikannya kewenangan untuk membuat Akta Otentik perihal tindakan hukum para pihak terhadap objek hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan.⁶⁸

Laporan merupakan dokumen yang berisikan fakta suatu keadaan ataupun kegiatan.⁶⁹ Laporan yang wajib di sampaikan oleh PPAT dan PPATS kepada Kantor Pertanahan adalah laporan perihal informasi akta yang dibuat oleh PPAT dan PPATS selama satu bulan mengenai perbuatan hukum para pihak terhadap suatu objek hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan. Isi laporan yang wajib disampaikan oleh PPAT dan PPATS kepada Kantor Pertanahan adalah antara lain informasi tentang :

1. *Nomor akta yang dibuat oleh PPAT maupun PPATS dalam bulan tersebut;*
2. *Tanggal dilakukannya perbuatan hukum atau tanggal akta;*
3. *Jenis perbuatan hukumnya;*
4. *Nama para pihak yang mengalihkan dan menerima peralihan; Harga perolehan/ harga transaksi;*
5. *Nomor sertifikat atau nomor tanah desa; Letak objek tanah dan/atau bangunan (kelurahan atau desa);*
6. *Luas tanah dan/atau Bangunan;*
7. *Nomor objek pajak dan Nilai jual objek pajak yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang;*
8. *Informasi Tanggal dan Jumlah yang disetorkan untuk kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Surat Setor Pajak Penghasilan;*⁷⁰

Laporan yang wajib disampaikan PPAT dan PPATS kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sendiri merupakan jenis laporan berkala, karena

⁶⁷ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 6 ayat (2). Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembar Negara Nomor 3696

⁶⁸ Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 1 ayat 4. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

⁶⁹ <http://www.spengetahuan.com/2016/09/pengertian-laporan-fungsi-laporan-dan-manfaat-laporan.html>, Diakses tanggal 21 Maret 2018, pukul 19:19 WIB

⁷⁰ Format Buku Reportorium PPAT maupun PPATS

laporan ini disampaikan secara periodik setiap tanggal 10 bulan berikutnya.⁷¹ Maksudnya adalah dengan pemberian contoh seorang PPAT A dalam bulan Januari membuat 5 akta mengenai perbuatan hukum jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, terhadap suatu objek hak kepemilikan atas tanah dan atau bangunan maka laporan mengenai informasi 5 akta tersebut wajib dikirimkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sebelum atau selambat-lambatnya tanggal 10 bulan Februari.

Laporan yang disampaikan oleh PPAT dan PPATS kepada Kantor Pertanahan penyampaiannya dilakukan secara tertulis,⁷² yang isinya bersifat penting dan rahasia sehingga hanya pihak-pihak tertentu saja yang boleh mengetahuinya.⁷³

Fungsi laporan yang disampaikan oleh PPAT dan PPATS selain untuk tertib administrasi juga sarana untuk menyampaikan informasi perihal harga transaksi untuk wilayah tertentu yang dapat dijadikan landasan untuk mengetahui perkembangan ekonomi suatu daerah,⁷⁴ sebagai bahan evaluasi dan pengambilan kebijakan oleh Kantor Pertanahan untuk menetapkan Zona Nilai Tanah suatu daerah,⁷⁵ sebagai bentuk pertanggung jawaban PPAT dan PPATS terhadap hak dan kekuasaan untuk bertindak yang diberikan oleh norma perundang-undangan perihal tugasnya membuat Akta Otentik terkait perbuatan hukum atas tanah

⁷¹ <http://www.artikelmateri.com/2015/11/laporan-adalah-pengertian-fungsi-manfaat-ciri-jenis-macam.html>, diakses pada tanggal 21 Maret 2018, pukul 21:30 WIB

⁷² <http://www.artikelmateri.com/2015/11/laporan-adalah-pengertian-fungsi-manfaat-ciri-jenis-macam.html>, diakses pada tanggal 21 Maret 2018, pukul 21:30 WIB

⁷³ <http://www.artikelmateri.com/2015/11/laporan-adalah-pengertian-fungsi-manfaat-ciri-jenis-macam.html>, diakses pada tanggal 21 Maret 2018, pukul 21:30 WIB

⁷⁴ Wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Seksi Hubungan Hukum Pertanahan

⁷⁵ Wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Seksi Hubungan Hukum Pertanahan

dan/atau bangunan,⁷⁶ sebagai media pengawasan yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan terhadap tindakan dan pelaksanaan kewajiban PPAT dan PPATS,⁷⁷ dan dari laporan PPAT dan PPATS tersebut dapat menjadi dasar upaya preventif yang dapat dilakukan oleh Kantor Pertanahan untuk mencegah adanya perubahan data yuridis yang berasalkan dari akta palsu dan keuntungan untuk PPAT dan PPATS sendiri apabila suatu saat terhadap objek hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan yang aktanya dipalsu tersebut ini bersengketa laporan kepada Kantor Pertanahan ini bisa menjadi salah satu bukti ketidak terkaitan PPAT atau PPATS yang aktanya dipalsukan.

Dari banyaknya fungsi laporan bulanan PPAT yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan maka perlu untuk mengetahui faktor yang menyebabkan PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang tidak melaksanakan kewajiban mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dibuatnya yang dikutip dari buku reportorium daftar akta PPAT kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang,⁷⁸ maka dalam penelitian ini peneliti mengambil sampel dari populasi PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang dengan menggunakan cara purposive sampling yaitu mengambil beberapa sampel yang sesuai kriteria dalam penelitian ini.⁷⁹ Pengambilan beberapa sampel ini diambil dari PPAT dan PPATS yang termasuk dalam kategori tidak pernah sama sekali mengirimkan laporan akta yang telah dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sebagai responden penelitian dengan

⁷⁶ Wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT

⁷⁷ Wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT, tanggal 7 Maret 2018. Pukul 14.10 WIB

⁷⁸ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, Pasal 62 ayat (1)

⁷⁹ Muslan Abdurrahman, **Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum**, (Malang: UMM Press, 2009), hlm 109

mewawancara, mengajukan pertanyaan terbuka terkait permasalahan yang dibahas dalam tesis ini dan melakukan pengamatan baik langsung maupun tidak langsung kepada PPAT dan PPATS yang tidak melaksanakan penyampaian laporan bulanan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.⁸⁰

Wawancara dilakukan dengan cara melakukan pertanyaan terbuka dan terstruktur yang mengalir dan eksploratif dengan beberapa PPAT dan PPATS,⁸¹ yang bersedia menjadi responden penulis, berdasarkan etika penelitian penulis dilarang menunjukkan informasi perihal identitas maupun domisili asal subyek untuk merahasiakan anonimitas dan privasi identitas subyek,⁸² maka dari itu dalam penelitian ini penulis hanya akan memaparkan hasil kesimpulan dari jawaban yang terkumpul dari responden.

Seperti yang telah disampaikan di atas untuk menjawab rumusan masalah yang pertama mengenai faktor penyebab ketidakpatuhan PPAT dan PPATS Kabupaten Malang tentang pelaksanaan kewajiban seorang PPAT untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dibuatnya, yang dikutip dari buku reportorium daftar akta PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.⁸³ Penulis menganalisa hasil wawancara dan pengamatan selama waktu penelitian dengan responden menggunakan teori efektivitas hukum pendapat dari Lawrence M. Friedman.

⁸⁰ Ibid., hlm 109

⁸¹ Ibid., hlm 112-117

⁸² <http://perpi.or.id/members-only/kode-etik-perpi/>. diakses tanggal 23 Maret 2018, pukul 21:11 WIB

⁸³ Dalam Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 62 ayat (1)

Efektif atau tidaknya suatu aturan menurut Lawrence M. Friedman dipengaruhi oleh tiga faktor utama dari sistem hukum yakni:⁸⁴

- a) *Struktur Hukum (Legal Structure)* ;
- b) *Isi Hukum (Legal Substance)* ;
- c) *Budaya Hukum (Legal Culture)* ;⁸⁵

1. Struktur Hukum (Legal Structure)

Dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini dinyatakan sebagai sistem struktural yang menjadi patokan bisa atau tidaknya hukum atau norma itu dikerjakan dengan baik.

Seberapa patutnya sebuah norma perundang-undangan apabila tidak disokong dengan perlengkapan penegak hukum yang patut maka keteraturan hanya cita-cita. Lemahnya cara berpikir perlengkapan penegak hukum menyebabkan penertiban hukum tidak selaras sebagaimana seharusnya, sehingga dapat dijelaskan bahwa faktor penegak hukum memiliki peran penting dalam memfungsikan hukum.⁸⁶

Struktur (*legal struktur*) unsurnya dari lembaga (badan) hukum yang menjalankan perangkat hukum, bagaimana hukum dilaksanakan menurut ketentuan-ketentuan formalnya, serta bagaimana proses hukum itu berjalan dan dijalankan.⁸⁷

Dalam penelitian ini lembaga hukum yang berwenang untuk menerapkan sanksi terhadap PPAT dan PPATS yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁸⁸

Akibat hukum yang akan diterima oleh PPAT dan PPATS atas ketidapatuhannya

⁸⁴ Lawrence M. Friedman, *The Legal System; A Social Science Prespective*, (New York: Russel Sage Foundation, 1975., hlm. 12 – 16.

⁸⁵ Ibid., hlm 12-16

⁸⁶ <http://juzrifara.blogspot.co.id/2017/01/teori-sistem-hukum-friedman.html>. Diakses tanggal 23 Maret 2018. Pukul 21.30 WIB

⁸⁷ Ibid., hlm 5-6

⁸⁸ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 29 ayat

dalam menjalankan kewajibannya untuk mengirimkankan laporan bulanan perihal akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan adalah PPAT dan PPATS dapat dijabat jabatannya dengan hormat oleh Kepala Badan.⁸⁹ Pemberhentian jabatan PPAT dan PPATS hanya dapat dilakukan oleh Kepala Badan apabila terdapat usulan yang diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan perantara Kepala Kantor Wilayah.⁹⁰

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang hingga dengan saat ini masih belum pernah memberikan usulan pemberhentian terhadap PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang, terkait pelanggaran tidak disampaikannya laporan bulanan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, bahkan untuk laporan bulanan yang disampaikan secara rapel dan terlambat Kantor Pertanahan Kabupaten Malang masih toleransi, bentuk toleransinya adalah masih tetap dicatat dalam buku administrasi Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, dan masih dianggap beritikad baik terhadap kewajiban yang diberikan, dengan catatan PPAT dan PPATS yang terlambat mengirimkan laporan bulanan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, wajib mengirimkan laporan tersebut kepada Kantor Wilayah (provinsi), alasannya adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sendiri saat ini memiliki tugas untuk merekap dan mengirimkan laporan bulanan PPAT dan PPATS yang masuk kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang kepada Kantor Wilayah (provinsi), yang dahulu menjadi kewajiban setiap perorangan PPAT dan PPATS tetapi karena sudah dianggap kurang efisien maka

⁸⁹ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 29 ayat (1)

⁹⁰ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 29 ayat (1)

laporan PPAT dan PPATS direkap oleh Kantor Pertanahan yang kemudian rekapan tersebut akan dikirimkan kepada Kantor Wilayah (provinsi).

Alasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, tidak pernah memberikan usulan pemberhentian terhadap PPAT dan PPATS wilayah Kerja Kabupaten Malang terhadap pelanggaran tidak mengirimkan laporan bulanan akta kepada Kantor Pertanahan adalah untuk mengajukan usulan pemberhentian PPAT dan PPATS kepada Kepala Badan melalui Kantor Wilayah (provinsi), setidaknya Kepala Kantor harus memiliki bukti bahwa sebelumnya telah dilakukan upaya penertiban, bukti telah dilakukannya penertiban bisa dalam bentuk peringatan baik lisan maupun tertulis.

Pelaksanaan penertiban oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Bentuk penertibannya adalah sebagai berikut:

1) Penertiban untuk PPAT yang juga menjabat sebagai Notaris:

- a) Dalam hal ketika PPAT wilayah kerja Kabupaten Malang mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dikerjakannya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dirapel dengan bulan-bulan sebelumnya atau terlambat seharusnya sebelum tanggal 10 atau paling lambat tanggal 10 pagi sudah harus disampaikan kepada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tetapi menjadi tanggal 15 atau tanggal 25 bulan tersebut, maka biasanya dari pihak Kantor Pertanahan yang menerima berkas laporan PPAT dan memberikan tanda terima yaitu Tata Usaha akan diberi peringatan secara lisan oleh pihak Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, tetapi peringatan secara lisan ini tidak langsung kepada PPAT yang bersangkutan tetapi kepada staf PPAT yang ditugasi, peringatan secara lisan ini tidak akan berlaku terhadap

PPAT yang mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dikerjakannya kepada Kantor Pertanahan melalui jasa pengiriman, karena bukti pengiriman kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang diberlakukan sama dengan tanda terima dari Kantor Pertanahan yang dikirimkan secara langsung.

- b) Dalam hal PPAT wilayah Kerja Kabupaten Malang tidak pernah sama sekali mengirimkan laporan bulanan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT “F” yang tidak pernah mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sejak tahun 2013-2017 awal berdasarkan pengakuan beliau, belum pernah ada penertiban dalam bentuk apapun entah dalam bentuk surat yang datang kepada beliau untuk mengingatkan kewajiban laporan bulanan akta atau dari pihak Kantor Pertanahan mencoba menghubungi kantor beliau untuk sekedar mengingatkan untuk menyampaikan laporan bulanan akta yang telah dibuatnya,⁹¹ tetapi pada tanggal 30 Maret tahun 2017 terdapat pelaksanaan pemeriksaan kepada kantor PPAT “F” dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, pada saat pemeriksaan PPAT “F” mendapat teguran berupa surat peringatan pertama dalam bentuk tertulis yang berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dijatuhkan kepada PPAT “F” dikarenakan pada saat pemeriksaan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Malang ditemukan banyak pelanggaran seperti, papan nama PPAT tidak sesuai dengan ukuran yang ditentukan dan digabung dengan papan nama notaris padahal notaris dan PPAT adalah pejabat umum yang berada di bawah kementerian yang berbeda; tidak membendel akta dan

⁹¹ Hasil wawancara dengan PPAT “F” wilayah kerja Kabupaten Malang, pada tanggal 2 Maret 2018, pukul 14.14 WIB

warkah sesuai dengan peraturan perundang-undangan; format pengisian buku reportorium yang dibenggang benggangi tidak sesuai dengan ketentuan; dan 219 minuta akta tidak berada didalam kantor PPAT; dan yang terakhir adalah tidak pernah mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, jadi PPAT “F” baru diberi surat peringatan tertulis setelah dilakukan pemeriksaan yang selama ini belum pernah dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan dan ditemukan berbagai pelanggaran pada saat pemeriksaan.⁹²

Sehingga dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan penertiban PPAT terhadap pelanggaran kewajiban PPAT untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, masih kurang baik dilakukannya tindakan pembiaran terhadap pelanggaran tersebut oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan bentuk penertibannya tidak memberikan efek jera, karena dari temuan penulis pada saat penelitian ini dapat disimpulkan bahwa apabila tidak dilakukan pemeriksaan oleh pihak Kantor Pertanahan kepada PPAT “F” maka PPAT “F” tidak akan menerima teguran tertulis yang salah satu alasan pemberian teguran tertulis itu adalah bahwa PPAT “F” sejak tahun 2013 tidak pernah mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, sedangkan pelaksanaan pemeriksaan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang masih belum dilaksanakan secara kontinu.

⁹² Hasil wawancara dengan PPAT “F” wilayah kerja Kabupaten Malang, pada tanggal pada tanggal 2 Maret 2018, pukul 14.14 WIB

2) Penertiban untuk PPATS yang juga menjabat sebagai Camat:

- a) Dalam hal PPATS mengirimkan laporan bulanan terlambat atau dirangkap dengan bulan-bulan sebelumnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, hampir sama perlakuannya dengan PPAT (notaris) biasanya dari pihak Kantor Pertanahan yang menerima berkas laporan PPATS dan memberikan tanda terima yaitu bidang Tata Usaha akan memberi peringatan secara lisan, tetapi peringatan secara lisan tidak berlaku bagi PPATS yang mengirimkan laporan bulanan yang dirangkap atau terlambat melalui jasa pengiriman, karena bukti pengiriman kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang diberlakukan sama dengan tanda terima dari Kantor Pertanahan yang dikirimkan secara langsung.
- b) Dalam hal PPATS wilayah Kerja Kabupaten Malang tidak pernah sama sekali mengirimkan laporan bulanan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan responden yaitu para camat di 5 Kecamatan wilayah Kabupaten Malang, terdapat hasil bahwa dari 5 responden tersebut hanya 1 Kecamatan yang pada bulan Desember 2017 mendapat surat isinya tentang himbauan kepada Kantor Kecamatan "X" dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terkait kewajiban PPATS untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Dan 4 lainnya masih belum pernah sama sekali bahkan ketika para Camat tersebut menjabat sebagai Camat di wilayah-wilayah lain (karena berpindah-pindah) belum pernah ada surat dari Kantor Pertanahan terkait mengingatkan akan kewajiban PPATS untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan penertiban PPATS terhadap pelanggaran kewajiban PPAT untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan masih belum memberikan efek jera kepada PPATS dan penertiban kepada PPATS masih belum secara langsung dilakukan seperti yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan kepada PPAT (notaris), pemberian surat himbauan kepada PPATS juga belum menyeluruh.

2. Substansi Hukum

Dalam teori Lawrence M. Friedman yang dikatakan sebagai sistem substansial yang memberi batasan dapat atau tidaknya hukum itu diterapkan. Substansi juga dapat diartikan produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang meliputi keputusan yang mereka hasikan, norma baru yang mereka susun. Substansi juga meliputi hukum yang hidup (living law), bukan hanya norma yang ada dalam kitab undang-undang (law books).⁹³ Sebagai negara yang masih menganut Civil Law Sistem atau sistem Eropa Kontinental dikatakan bahwa hukum adalah peraturan-peraturan yang tertulis.⁹⁴ Dapat atau tidaknya sebuah tindakan dikenakan sanksi hukum apabila tindakan tersebut telah memperoleh ketentuannya dalam norma perundang-undangan.⁹⁵

Maka yang dimaksud dengan substansinya adalah aturan dan norma, yang berada dalam sistem itu. Jadi substansi hukum mengenai norma perundang-

⁹³ Lawrence M. Friedman, Op.cit, hlm. 5-6.

⁹⁴ <http://khoirumah96.blogspot.co.id/2016/03/normal-0-false-false-false-en-us-x-none.html>. Diakses tanggal 23 Maret 2018 pukul 22:05 WIB

⁹⁵ Asas Legalitas menyatakan, tidak ada suatu perbuatan boleh dianggap melanggar [hukum](#) oleh [hakim](#) jika belum dinyatakan secara jelas oleh suatu [hukum pidana](#) dan selama perbuatan itu belum dilakukan

undangan yang berjalan saat ini yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi patokan bagi alat penegak hukum.⁹⁶

Pengaturan tentang PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT dan perubahannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, dan peraturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.

Pengaturan tentang PPAT secara umum adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik perihal tindakan hukum tertentu mengenai hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan di atur dalam pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 pasal 1 ayat (1), PPAT dapat merangkap jabatan sebagai notaris dan konsultan hukum, PPAT diangkat oleh menteri sekali pada saat pelantikan, wilayah kerjanya satu wilayah kabupaten atau wilayah kota, tugasnya hanya berfokus terhadap pembuatan Akta Otentik mengenai tindakan hukum perihal hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan sebagai bentuk penyelenggaraan pendaftaran (pencatatan) tanah diwilayah Indonesia.

Sedangkan camat dapat juga ditunjuk sebagai PPAT Sementara yaitu Pejabat Pemerintah dalam hal ini harus Pegawai Negeri Sipil yang dipilih karena pangkatnya untuk mengerjakan tugas PPAT diatur dalam kaidah Pasal 1 Ayat (2) Nomor Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 pasal 1 ayat (2). PPATS yang dijabat oleh camat ditunjuk oleh menteri untuk membuat akta didaerah yang

⁹⁶ Lawrence M. Friedman., Op.Cit., hlm 5-6

belum cukup terdapat PPAT, pengangkatannya dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah berdasarkan Surat Keputusan Walikota/Bupati mengenai pengangkatan camat tersebut untuk memimpin kecamatan disuatu daerah.

Pembuatan akta yang dilakukan oleh PPATS camat merupakan perwujudan dari tugas umum dibidang pemerintahan yang diemban oleh camat yaitu mengenai koordinasi penyelenggaraan kegiatan pemerintah ditingkat kecamatan,⁹⁷ jadi PPATS diberi tugas untuk melakukan koordinasi dan sinkronisasi perencanaan dengan satuan kerja perangkat daerah dan instansi vertikal dibidang penyelenggaraan kegiatan pemerintah, PPATS di tunjuk oleh menteri untuk membuat Akta Otentik didaerah yang belum terdapat cukup PPAT sehingga membantu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan, jadi kewenangan PPATS membuat Akta Otentik terhadap perbuatan hukum atas tanah dan atau bangunan merupakan bentuk penyelenggaraan kegiatan pemerintah dibidang pertanahan di wilayah kecamatan yang dipimpinnya.

Tugas dan kewenangan PPAT adalah untuk membuat Akta Otentik tentang tindakan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan.⁹⁸

Pengaturan tentang kewajiban PPAT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 dalam Pasal 45 yang menyatakan :⁹⁹

1. *Menjunjung tinggi pancasila dan landasan Konstitusinal ;*
2. *Mengikuti pelantikan dan pengambilan sumpah jabatan dihadapan menteri atau pejabat yang ditunjuk ;*
3. *Mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang dibunya kepada kepala kantor pertanahan, kantor pelayanan pajak, badan pendapatan daerah ;*

⁹⁷ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan, pasal 1 ayat (9). Lembar Negara Republik Indonesia tahun 2008 Nomor 40

⁹⁸ Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomer 37 Tahun 1998, Pasal 2 ayat 1. Lembar Negara Republik Indonesia tahun 1998 Nomor 52

⁹⁹ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, Pasal 45

4. *Menyerahkan protokol PPAT ;*
5. *Membebaskan uang honorarium kepada pihak yang tidak mampu dengan bukti yang sah ;*
6. *Membuka kantornya setiap hari yang waktunya kurang lebih sama dengan kantor pertanahan setempat ;*
7. *Berkantor hanya 1 kantor dalam daerah kerja sebagaimana yang sudah ditetapkan dalam surat keterangan pengangkatan ;*
8. *Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan yang diikuti dengan paraf, kemudian stempel kepada instansi terkait sesuai dengan peraturan perundang-undangan ;*
9. *Mengerjakan jabatan secara terang sesudah mendapatkan sumpah jabatan;*
10. *Memasang papan nama dan memakai stempel yang susunanya dan ukurannya telah ditetapkan ;*

Pengaturan tentang mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuat oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan diatur pada Pasal 45 huruf C yang kemudian di perteras lagi pengaturannya di dalam Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 62 ayat (1) yang menyatakan:

“PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya”.¹⁰⁰

Laporan bulanan akta PPAT dibuat secara tertulis dengan format yang telah ditentukan,¹⁰¹ Penyampaian Laporan bulanan akta PPAT kepada Kantor Pertanahan dapat dilakukan melalui ekspedisi atau dapat diantar langsung kepada Kantor Pertanahan wilayah kerja PPAT,¹⁰² dan bukti tanda terimanya dari Kantor

¹⁰⁰ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, Pasal 62 ayat (1)

¹⁰¹ Keputusan bersama Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Direktorat Jedral Pajak Nomor SKB-2 Tahun 1998 / KEP 179/PJ/1998 dalam Pedoman Laporan Bulanan Akta

¹⁰² Dalam Pasal 62 ayat (3) Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006

Pertanahan apabila disampaikan secara langsung dan bukti pengiriman apabila di sampaikan melalui jasa pengiriman harus disimpan sebagai bukti PPAT telah melaksanakan kewajibannya.¹⁰³

Pengaturan tentang sanksi terhadap pelanggaran kewajiban PPAT tidak mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan adalah PPAT dapat diberhentikan dengan hormat oleh Kepala Badan berdasarkan surat usulan dari Kepala Kantor Pertanahan yang disampaikan melalui Kepala Kantor wilayah.¹⁰⁴

Secara eksplisit memang tidak diatur dalam peraturan yang jelas mengenai pemberian kewenangan Kepala Kantor Pertanahan untuk memberikan sanksi administrasi terhadap PPAT dan PPATS yang melalaikan kewajibannya untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan tetapi dalam keputusan bersama Kepala Kantor Pertanahan dengan Direktorat Jedral Pajak Nomor SKB-2 Tahun 1998 / KEP 179/PJ/1998 tentang Laporan Bulanan PPAT dan Pemberitahuan Bulanan Kepala Kantor Pertanahan pada angka 5 huruf e yang menyatakan :

“Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya diinstruksikan agar mengenakan sanksi administratif kepada PPAT sesuai dengan kewenangannya”

Dari sini penulis dapat menyimpulkan bahwa tidak ada yang salah dalam peraturannya atau norma hukumnya jelas, tidak kabur, ataupun multitafsir, dapat dilaksanakan oleh PPAT dan PPATS karena laporannya berbentuk sederhana dan

¹⁰³ Dalam Pasal 62 ayat (4) Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006

¹⁰⁴ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 29 ayat (1)

formatnya sudah ditentukan dan seragam tidak berbelit-belit kemudian sanksi hukumnya juga sudah diatur jelas dan ada.

3. Budaya Hukum

Kultur hukum menurut Lawrence M. Friedman adalah tindak tanduk manusia terhadap hukum dan sistem hukum kepercayaan, nilai, pemikiran, serta keinginannya.¹⁰⁵ Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menjadi patokan bagaimana hukum dilaksanakan, dielakkan, atau diselewengkan.¹⁰⁶ Budaya hukum erat hubungannya dengan kesadaran hukum masyarakat, semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan terwujud budaya hukum yang patut dan dapat merubah pola pikir masyarakat perihal hukum selama ini.¹⁰⁷ Secara sederhana, tingkat ketertiban masyarakat dengan hukum merupakan salah satu penilaian berfungsinya hukum.

Kultur hukum menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum, tanpa disokong budaya hukum oleh orang-orang atau pihak yang tersangkut dalam sistem dan masyarakat maka penertiban hukum tidak akan berjalan dengan efektif.¹⁰⁸

Maka dari itu, kesadaran hukum, sikap dan budaya PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang terhadap kewajibannya untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan

¹⁰⁵ Salim HS dan Erlies Septianan Nurbani, **Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi**, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017), hlm 3-4

¹⁰⁶ Ibid., hlm 4

¹⁰⁷ Ibid., hlm 306

¹⁰⁸ Esmi Warassih Pujirahayu, **Pemberdayaan Masyarakat dalam Mewujudkan Tujuan Hukum (Proses Penegakan Hukum dan Persoalan Keadilan)**, (Pidato Pengukuhan Guru Besar Fakultas Hukum UNDIP Semarang, 14 April 2001), hlm 11.

Kabupaten Malang,¹⁰⁹ yang akan menjadi objek wawancara penulis dengan responden.

1) Berdasarkan hasil wawancara dan pengamatan baik langsung maupun tidak langsung kepada PPAT yang bersedia menjadi responden penulis, yang dilakukan pada tanggal 23 Februari 2018 - 23 Maret 2018 adalah sebagai berikut:

a) Penyebab pertama PPAT cenderung akan menggantungkan pelaksanaan kewajiban administratif pada salah satu stafnya, dan kesalahan PPAT tidak memastikan kebenaran tugasnya seperti tidak menanyakan kembali tanda terima yang diberikan oleh Kantor Pertanahan, ataupun bukti pengiriman apabila dikirim melalui jasa pengantar, disini staf cenderung menyepelekan terhadap penyampaian laporan bulanan akta kepada Kantor Pertanahan, karena pekerjaan yang staf PPAT kerjakan terlalu banyak dan cenderung melupakan dan menyepelekan pekerjaan administratif yang pengerjaannya tidak keburu karena selama ini staf PPAT akan mengerjakan pekerjaan yang memang diburu waktu oleh klien, terutama untuk PPAT yang dalam satu bulan ini memiliki banyak akta, staf PPAT akan fokus terhadap pekerjaan-pekerjaan tersebut, dan selama ini staf PPAT yang tidak mengirimkan laporan bulanan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, atasan mereka PPAT tidak memberi teguran ataupun mengingatkan maupun mengecek tanda terima dari Kantor Pertanahan atau bukti pengiriman dari jasa pengiriman.¹¹⁰

b) Penyebab yang kedua bersumber dari hasil wawancara penulis kepada responden adalah PPAT beranggapan bahwa mengirimkan laporan bulanan

¹⁰⁹ Lawrence M Friedman, Op.cit., hlm 7-9

¹¹⁰ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 26 Februari 2018- 23 Maret 2018

perihal akta yang dibuat oleh PPAT selambat–lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya, kurang memiliki timbal balik atau urgensi yang sangat mengganggu pekerjaan mereka, berbeda keadaan sebelum Tahun 2013 alasannya adalah karena dulunya blangko akta itu berasal dari Kantor Pertanahan tetapi setelah keluar 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 1997,¹¹¹ yang mengatur kewenangan PPAT untuk membuat dan mencetak akta sendiri sesuai dengan aturan yang ditetapkan, sejak saat itu mereka merasa bahwa laporan itu tidak ada kebutuhan timbal balik yang sangat mengganggu.¹¹²

Sejarahnya adalah karena dahulunya sebelum ada peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012, blangko akta disediakan oleh Kantor Pertanahan, sehingga dulunya untuk meminta blangko akta, PPAT disyaratkan untuk terpenuhi semua laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuatnya, apabila PPAT belum memenuhi atau belum lengkap penyampaian laporan bulanan akta kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, maka PPAT tersebut tidak akan diberikan blangko akta akibatnya adalah PPAT tidak bisa mencatatkan perbuatan hukum para pihak yang menghadap pada PPAT yang bersangkutan,¹¹³ seiring berjalannya waktu blangko akta tidak didapatkan dengan gratis melainkan membeli dengan

¹¹¹ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No mor 3 Tahun 1997

¹¹² Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 26 Februari 2018- 23 Maret 2018

¹¹³ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 26 Februari 2018- 23 Maret 2018

dilampiri surat permohonan untuk permohonan blangko akta, kemudian membayar sejumlah harga kepada Kantor Pertanahan,¹¹⁴ lambat laun blangko akta semakin langka dan harganya semakin fantastik yang kemudian fenomena ini didengar oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional sehingga dikeluarkanlah peraturan tersebut,¹¹⁵ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tujuannya agar proses pendaftaran (pencatatan) tanah tetap berjalan terus menerus dan tidak terhambat sehingga PPAT dapat mencetak sendiri aktanya sesuai dengan format yang telah ditentukan dalam peraturan tersebut,¹¹⁶ hal inilah yang merupakan salah satu faktor PPAT tidak lagi mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dibuatnya.

- c) Penyebab yang ketiga PPAT beranggapan bahwa apa urgensi atau pentingnya membuat laporan perihal akta yang dibuat oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan itu dirasa kurang efisien,¹¹⁷ alasan dianggap kurang efisien menurut responden adalah karena pada akhirnya akta yang mereka buat berujung kepada pendaftaran ke Kantor Pertanahan,¹¹⁸ berbeda dengan akta notaris yang wajib dilaporkan baik melalui aplikasi maupun menyerahkan kepada Majelis Pengawas Daerah karena aktanya hanya akan dikeluarkan salinan kepada para pihak yang berwenang dan minuta akta akan disimpan di kantor.¹¹⁹ Padahal

¹¹⁴ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 26 Februari 2018- 23 Maret 2018

¹¹⁵ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018

¹¹⁶ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018

¹¹⁷ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018

¹¹⁸ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018

¹¹⁹ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 26 Februari 2018- 23 Maret 2018

dalam kenyataannya tidak semua akta PPAT berujung kepada pendaftaran ke Kantor Pertanahan.

- d) Penyebab yang ke-empat adalah responden merasa laporan dirasa membuat pekerjaan mereka semakin direpotkan, karena laporan adalah masalah administrasi yang dianggap sederhana,¹²⁰ impectnya (timbang-balik) tidak dirasakan secara langsung terutama dalam kelancaran pekerjaannya dan akhirnya disepelekan, responden juga merasa akhir-akhir ini pekerjaan mereka dihambat dengan adanya administrasi yang berlarut-larut dan kurang masuk akal sehingga menghambat kelancaran pekerjaan mereka, sehingga responden lebih cenderung memperhatikan hal-hal administrasi yang mengganggu kelancaran pekerjaan mereka,¹²¹ responden merasa bahwa sesungguhnya tugas dan fungsi adanya PPAT adalah untuk menyaksikan dan mencatat adanya suatu perbuatan hukum terhadap hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan, jadi responden cenderung melalaikan administrasi yang tidak langsung mengganggu kelancaran pekerjaannya.¹²²
- e) Penyebab ke lima pada saat wawancara responden menyampaikan bahwa baik terlambat mengirimkan laporan maupun tidak mengirimkan laporan bulanan akta sama sekali tidak ada teguran baik lisan maupun tertulis,¹²³ jadi responden lebih cenderung mengabaikan kewajiban untuk mengirimkan laporan akta yang dibuatnya dan disampaikan kepada Kantor Pertanahan, disisi lain PPAT cenderung mengerjakan sesuatu yang ada sanksinya contohnya kewajiban

¹²⁰ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018

¹²¹ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018

¹²² Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018

¹²³ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018

PPAT untuk tidak mengesahkan akta sebelum wajib pajak membayarkan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) hal ini diterapkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Malang dengan sanksi Rp. 7.500.000, apabila melanggar dan sanksi tersebut pada tahun 2017 memang benar diterapkan dan ditagihkan kepada PPAT yang melanggar.

- f) Penyebab keenam adalah kurangnya pengetahuan PPAT tentang fungsi laporan itu sendiri, jadi PPAT beranggapan bahwa laporan adalah hal yang masih bisa ditoleransi karena impact tidak langsung dirasakan ataupun manfaatnya belum dirasakan langsung oleh PPAT,¹²⁴ PPAT baru akan merasakan impact langsung fungsi dari laporan bulanan akta kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang ketika aktanya dipalsukan oleh oknum-oknum tertentu segera dapat diketahui dan dikonfirmasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang kepada PPAT yang bersangkutan,¹²⁵ ketika terjadi sengketa yang menyangkut akta PPAT dan ternyata PPAT tersebut tidak pernah mengeluarkan akta dengan nomor dan pihak tersebut, maka laporan tersebut dapat membantu dalam hal pembuktian ketidak turut sertaan dan ketidak bertanggungjawaban PPAT terhadap sengketa tersebut.

- 2) Berdasarkan hasil wawancara dan pengamatan baik langsung maupun tidak langsung kepada PPATS yang dijabat oleh Camat yang berwenang untuk membuat akta diwilayah Kecamatan tertentu di Kabupaten Malang, yang dilakukan pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018 adalah sebagai berikut:**

¹²⁴ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018

¹²⁵ Wawancara dengan staff Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Subseksi pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT

a) Penyebab pertama adalah kewajiban setor pajak penghasilan atas perolehan penghasilan dari peralihan (perpindahan) hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan (PPH) tidak dibayarkan oleh para pihak,¹²⁶ PPATS (Camat) tetap membuatkan akta peralihan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan dengan alasan yang terpenting adanya kepastian hukum para pihak tercatatkan,¹²⁷ akibatnya terhadap tidak mengirimkan laporan akta kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang adalah karena dalam format laporan itu terdapat tabel tentang tanggal pembayaran dan jumlah yang dibayarkan terhadap kewajiban penyetoran pajak penghasilan yang berasal dari peralihan hak atas tanah dan bangunan,¹²⁸ karena PPATS tetap membuatkan akta meskipun wajib pajak (pihak yang mengalihkan) tidak menyetorkan kewajibannya atas pajak penghasilan yang diperoleh dari pengalihan hak kepemilikan atas tanah/atau bangunan akibatnya adalah tabel pajak penghasilan tidak ada isinya, karena takut akan menimbulkan masalah dikemudian harinya ketika PPATS mengirimkan laporan akta bulanan kepada Kantor Pertanahan, karena tidak mungkin mengurangi tabel Pajak Penghasilan (PPH) dalam laporan kepada Kantor Pertanahan sehingga menimbulkan permasalahan dan pertanyaan, maka PPATS berfikir lebih baik tidak mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dibuatnya dari pada dikemudian hari akan timbul masalah maupun sanksi.¹²⁹

¹²⁶ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya Pasal 1. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 168

¹²⁷ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018

¹²⁸ Format Laporan Bulanan PPAT kepada Kantor Peratanahan

¹²⁹ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018

b) Penyebab yang kedua adalah PPATS diwilayah Kabupaten Malang, dijabat oleh camat, sedangkan tugas camat sesungguhnya adalah untuk menyelenggarakan program pemerintah daerah atau program-program pemerintah bupati di kecamatan yang dipimpinnya, sedangkan tugasnya dalam jabatannya sebagai PPATS akan diserahkan kepada salah seorang staf di kecamatan, staf di kecamatan ini adalah seorang pegawai negeri daerah sehingga staf kecamatan ini dapat dipindah-pindah wilayah kerjanya dari kecamatan satu ke-kecamatan lainnya ataupun berpindah-pindah bidang yang dikerjakannya, hal ini berdasarkan hak prerogatif yang melekat pada camat.

Staf kecamatan yang ditunjuk oleh camat untuk menangani tentang pertanahan ini seringkali ditemui oleh penulis belum tentu mengerti tentang pertanahan dan kewajiban PPAT, disebabkan adalah yang pertama adalah di kecamatan sebelumnya tidak diletakkan dibagian pertanahan, staf kecamatan hanya mengerti bahwa untuk membuat akta, kewajiban-kewajiban pajak para pihak harus terpenuhi semua. Mengenai kewajiban PPAT untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan staf kecamatan belum mengerti hal tersebut dibuktikan dengan staf kecamatan hanya melaporkan akta yang dibuat oleh camat kepada Dinas Tata Pemerintah Kabupaten Malang dari pada ke Kantor Pertanahan alasannya adalah kecamatan adalah bagian dari pemerintah daerah, camat bertanggung jawab kepada bupati yang mengangkatnya, dari Surat Keterangan bupati tentang pengangkatan camat tersebut maka camat dapat melakukan permohonan pengangkatan menjadi PPATS.

Sesungguhnya menyerahkan perihal pertanahan kepada staf kecamatan adalah sesuatu yang salah karena yang pertama adalah yang mengikuti pelatihan dan pembinaan dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah camat yang bersangkutan sehingga yang mengetahui kewajiban-kewajiban apa saja sebagai PPAT adalah camat yang bersangkutan.

Terhadap faktor-faktor penyebab tidak disampaikannya laporan bulanan akta yang dibuat PPAT dan PPATS tersebut di atas, peneliti juga menanyakan apakah dengan tidak disampaikannya laporan akta kepada Kantor Pertanahan juga menimbulkan dampak tidak disampaikannya laporan akta kepada kantor-kantor lain seperti Badan Pendapatan Daerah setempat dan Kantor Pelayanan Pajak wilayah objek tanah atau/bangunan yang dialihkan, dan hasil dari pertanyaan tersebut adalah “YA”, karena untuk Kantor Pelayanan Pajak dirasa kurang perlu, untuk Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Malang PPAT maupun PPATS hanya mengirimkan laporan terhadap penggunaan blangko BPHTB, laporan penggunaan blangko BPHTB tersebut memiliki format berbeda dan itu bukan lah laporan berkala seperti yang dimaksud oleh peraturan tentang kewajiban PPAT yang setiap bulannya selambat-lambanya tanggal 10 bulan berikutnya mengirimkan laporan akta kepada Kantor Pertanahan,¹³⁰ laporan yang diberikan oleh PPAT dan PPATS adalah laporan untuk meminta blangko BPHTB yang bersifat insidental, maksudnya adalah laporan ini hanya akan diberikan ketika blangko BPHTB PPAT dan PPATS yang bersangkutan itu habis dan membutuhkan blangko BPHTB lagi maka laporan penggunaan BPHTB oleh PPAT dan PPATS wajib dilampirkan beserta surat permohonan blangko BPHTB, karena Badan

¹³⁰ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 62 ayat (1)

Pendapatan Daerah Kabupaten Malang tidak akan memberikan blangko BPHTB kepada PPAT dan PPATS apabila laporannya penggunaan BPHTB tidak lengkap, yang mengakibatkan PPAT dan PPATS tidak dapat melakukan proses pengesahan akta.¹³¹

3.4 Hubungan hukum antara Kepala Kantor Pertanahan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebelum menganalisa hambatan dan kendala yang dialami oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT,¹³² sebelumnya penulis akan menjabarkan hubungan antara Kepala Kantor Pertanahan dengan PPAT, menggunakan teori kewenangan yang mengkaji kekuasaan dari badan atau lembaga pemerintah untuk melaksanakan hak dalam kekuasaannya baik dalam lapangan hukum publik maupun privat,¹³³ sehingga faktor-faktor yang termuat dalam teori kewenangan meliputi adanya kekuasaan, adanya organ pemerintah, sifat hubungan hukum.¹³⁴

Pengertian kewenangan adalah keseluruhan kaidah yang berkenaan dengan penerimaan dan penggunaan hak dan kekuasaan dalam pemerintah oleh subjek hukum publik di dalam hukum publik.¹³⁵ Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada lembaga ataupun institansi yang mengerjakannya, maka terlebih dahulu harus dicantumkan dalam norma perundang-undangan. Kewenangan tidak hanya

¹³¹ Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018

¹³² Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 66 ayat 3

¹³³ Ridwan HR, **Hukum Administrasi Negara**, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm 10

¹³⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Op.cit, hlm 186

¹³⁵ Ridwan HR, Loc.cit, hlm 10

didefinisikan sebagai hak untuk melakukan perbuatan perihal kekuasaan, namun kewenangan juga didefinisikan sebagai:¹³⁶

1. Untuk menerapkan dan menegakkan hukum ;
2. Ketaat yang pasti ;
3. Perintah ;
4. Memutuskan ;
5. Pengawasan ;
6. Yuridiksi ;
7. Kekuasaan

Hakikat kewenangan berbentuk kekuasaan yang diserahkan kepada alat-alat unit kerja negara untuk melaksanakan roda pemerintahan.¹³⁷ Kewenangan meliputi pertama atribusi ialah pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang sendiri kepada suatu organ pemerintah, baik yang sudah ada maupun yang baru sama sekali.¹³⁸ Kedua Delegasi penyerahan wewenang yang diperuntukan kepada organ pemerintah kepada organ yang lain, kewenangan yang telah diberikan oleh pemberi delegasi selanjutnya menjadi tanggung jawab penerima wewenang.¹³⁹ Ketiga Mandat terjadinya suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang satu kepada yang lain, tanggung jawab kewenangan atas dasar mandat masih tetap pada pemberi mandat, tidak beralih kepada penerima mandat.¹⁴⁰

Berdasarkan kajian teori di atas kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan fungsi dan tugas pemerintahan yang berhubungan dengan

¹³⁶ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Op.cit, hlm 185

¹³⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Loc.cit, hlm 186

¹³⁸ Ridwan HR, Op.cit, hlm 104

¹³⁹ Ibid., hlm 105

¹⁴⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, Op.cit, hlm 194

pertanahan merupakan kewenangan atribusi yang di berikan oleh Presiden kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) beralaskan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.¹⁴¹ Badan Pertanahan Nasional sendiri merupakan lembaga pemerintah non kementerian yang berada dinaungan dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden.¹⁴² Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh Kepala yang disebut Kepala Badan yang dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang.¹⁴³ Untuk menyelenggarakan fungsi dan tugas Badan Pertanahan Nasional yang berhubungan dengan pertanahan khususnya didaerah dibentuklah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di wilayah provinsi dan Kantor Pertanahan diwilayah Kabupaten/Kota.¹⁴⁴

Salah satu tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional yang berhubungan dengan pertanahan adalah tugas menyelenggarakan pendaftaran (pencatatan) tanah.¹⁴⁵ Tugas pelaksanaan pendaftaran (pencatatan) tanah diwilayah Indonesia ini dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang memimpin Kantor Pertanahan dengan wilayah kerja kabupaten atau kota diseluruh wilayah Indonesia.¹⁴⁶ Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas dan

¹⁴¹ Dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Lembar Negara Nomor 21 Tahun 2015

¹⁴² Dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 1 ayat (1). Lembar Negara Nomor 21 Tahun 2015

¹⁴³ Dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 5 huruf a. Lembar Negara Nomor 21 Tahun 2015

¹⁴⁴ Dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 7 ayat 1. Lembar Negara Nomor 21 Tahun 2015

¹⁴⁵ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 5 Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembar Negara Nomor 3696.

¹⁴⁶ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 tahun 2006 tentang Organisasi dan tata kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Pasal 29

kewajibannya dibantu oleh PPAT.¹⁴⁷ PPAT adalah pejabat umum,¹⁴⁸ hal ini disebabkan karena PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang,¹⁴⁹ yang diberikan hak dan kekuasaan untuk membuat Akta Otentik tentang peralihan (perpindahan) hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan,¹⁵⁰ sehingga menimbulkan hubungan simbiosis mutualisme antara Kepala Kantor Pertanahan dengan PPAT.

Dalam hal pendaftaran (pencacatan) tanah dapat dipahami bahwa persoalan pertanahan berkaitan dengan dua sisi kebutuhan, yaitu kebutuhan pemerintah untuk melaksanakan pengaturan terhadap kegiatan tertentu yang dilaksanakan oleh masyarakat agar selaras dengan program, kondisi dan kebutuhan pemerintah, sedangkan di pihak lain adalah kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan kepastian hukum atas hak-hak tanahnya.¹⁵¹

Sehingga adanya PPAT adalah untuk membuat Akta Otentik demi menjaga kepastian hukum para pihak dan sebagai alas pendaftaran (pencatatan) peralihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan bersumber dari kewenangan atribusi, alasannya adalah kewenangan PPAT untuk membuat Akta Otentik ini diperoleh dari Undang-Undang yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan beberapa perubahannya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Dari sini dapat dilihat bahwa tidak terdapat

¹⁴⁷ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 6 ayat 2 Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembar Negara Nomor 3696.

¹⁴⁸ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Kata Tanah, Pasal 1 ayat 1 Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

¹⁴⁹ Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 5 ayat (1). Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

¹⁵⁰ Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomer 37 Tahun 1998, Pasal 1 ayat 4. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

¹⁵¹ Djoko Susanto, Prinsip-prinsip hukum dalam pembinaan dan pengawasan BPN terhadap PPAT

peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah atau peraturan yang khusus mengesampingkan peraturan yang umum.

Berdasarkan kewenangan delegasi dari Kepala Badan kepada Kepala Kantor Pertanahan,¹⁵² dalam tugasnya melaksanakan pendaftaran (pencatatan) tanah didaerah kabupaten/kota yang dibantu oleh PPAT.¹⁵³ Perihal kewenangan PPAT untuk membuat Akta Otentik yang berfungsi untuk menjamin kepastian hukum dan juga sebagai landasan Kantor Pertanahan untuk melakukan proses pendaftaran peralihan atas objek tersebut,¹⁵⁴ maka berdasarkan kewenangan yang diberikan kepada PPAT sudah seharusnya terdapat pembinaan dan pengawasan agar tugas pendaftaran (pencatatan) tanah dapat terus berjalan sesuai dengan tujuan pemerintah menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi.

Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan mengenai tugas dan kewenangan PPAT dilakukan oleh yang berhak yaitu pihak yang mengangkat dan memberhentikan PPAT yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional yang juga Menteri Agraria dan Tata Ruang.¹⁵⁵ Tetapi dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan dengan sub-sub kewenangan yang berbeda. Sehingga dapat disimpulkan bahwa untuk pembinaan dan pengawasan kepada PPAT oleh Kepala Kantor Peratanahan merupakan kewenangan delegasi, sebab sebagian tugas pembinaan dan pengawasan kepada PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Wilayah dan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan hak

¹⁵²Dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 29 ayat (1). Lembar Negara Nomor 21 Tahun 2015

¹⁵³Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 6 ayat (2). Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembar Negara Nomor 3696

¹⁵⁴Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomer 37 Tahun 1998, Pasal 1 ayat 4. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

¹⁵⁵Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksana Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 65 ayat 1

dan tugas yang telah dibedakan dan ditentukan dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan,¹⁵⁶ sehingga menimbulkan tanggung jawab hanya terhadap kewenangan pembinaan dan pengawasan dibidang tertentu yang sudah ditentukan.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 66 ayat (1), (2), dan (3) yang menyatakan tentang pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT :

“(1) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan sebagai berikut :

- a. Memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;*
- b. Memberikan arahan pada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an;*
- c. Melakukan pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya;*
- d. Menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya;*
- e. Melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT Sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT;¹⁵⁷ “*

“(2) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah sebagai berikut:

- a. Menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan 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 perundang-undangan pertanahan atau petunjuk teknis;*
- c. Secara periodik melakukan pengawasan ke kantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ke-PPAT-an;¹⁵⁸”*

“(3) 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;*

¹⁵⁶ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 66 ayat (1), (2) dan (3)

¹⁵⁷ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 66 ayat (1)

¹⁵⁸ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 66 ayat (2)

c. *Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT,¹⁵⁹”*

Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan,¹⁶⁰ dapat menunjuk staf bidang ke PPAT-an berdasarkan surat perintah kepada pejabat yang ada di bawahnya yaitu seksi hubungan hukum dan pertanahan dibawahnya dan subseksi pemeliharaan hak atas tanah dan pembinaan PPAT, untuk melakukan pemeriksaan kewajiban operasional kepada PPAT dan PPATS.¹⁶¹ Sebelum melaksanakan pemeriksaan kepada PPAT staf kantor pertanahan dibekali dengan surat tugas dari Kepala Kantor Pertanahan dan lembaran risalah pemeriksaan untuk diisi pada saat pemeriksaan kepada PPAT,¹⁶² berdasarkan hal tersebut maka hubungan hukum Kepala Kantor Pertanahan dengan staf Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pemeriksaan kepada PPAT berdasarkan atas nama Kepala Kantor Pertanahan adalah kewenangan berdasarkan mandat, yang tanggung jawabnya tetap berada di Kepala Kantor Pertanahan, tanggung jawab ini dibuktikan dengan pemberian keputusan penjatuhan sanksi kepada PPAT dan PPATS apabila dalam pemeriksaan ditemukan fakta kesalahan-kesalahan berdasarkan laporan pemeriksaan staf Kantor Pertanahan yang ditunjuk atas nama Kepala Kantor melakukan pengawasan terhadap PPAT.

Maka dapat disimpulkan Kepala Kantor Pertanahan terhadap tugas dan kewenangan yang diemban oleh PPAT dan PPATS untuk membuat Akta Otentik sebagai bentuk membantu dalam pendaftaran (pencatatan) tanah adalah hubungan

¹⁵⁹ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 66 ayat (3)

¹⁶⁰ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 66 ayat (3)

¹⁶¹ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 67 ayat (1)

¹⁶² Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 67 ayat (2)

hukum atribusi. Sedangkan hubungan hukum Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan Kepala Kantor Pertanahan di wilayah kabupaten/kota mengenai kewenangannya untuk melakukan sebagian tugasnya mengenai pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPATS adalah hubungan hukum delegasi. Sedangkan Kepala Kantor Pertanahan dengan surat tugas dapat menunjuk staf Kantor Pertanahan yang membidangnya untuk pelaksanaan pemeriksaan terhadap kewajiban operasional PPAT dan PPATS adalah hubungan hukum mandat.

3.5 Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Kepada PPAT wilayah kerja Kabupaten Malang

Sebelum menganalisa hambatan dan kendala yang dialami oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT, ada baiknya penulis menjabarkan bagaimana pelaksanaan pembinaan dan pengawasan yang dilakukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terhadap PPAT sesuai dengan kewenangan yang telah diberikan oleh Peraturan Perundang-undangan,¹⁶³ di dalam penulisan ini yang dimaksud PPAT adalah PPAT yang merangkap jabatan sebagai notaris di wilayah kerja Kabupaten Malang dan PPATS yang dijabat oleh camat yang hanya bawenang membuat akta di wilayah kecamatan yang dipimpinnya saja di daerah Kabupaten Malang.

Disini penulis akan menggunakan teori pengawasan untuk mengukur apakah pengawasan yang diterapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terhadap PPAT dan PPATS wilayah Kerja Kabupaten Malang sudah berjalan dengan baik dan sesuai seharusnya.

¹⁶³ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 66 ayat 3

Pada prinsipnya pembinaan merupakan suatu tindakan, proses atau pernyataan dari suatu tujuan dan pembinaan menunjukkan kepada perbaikan atas sesuatu.¹⁶⁴ Pembinaan merupakan tugas yang terus menerus di lakukan dalam pengambilan keputusan yang berwujud suatu perintah dan bertindak sebagai pemimpin dalam suatu organisasi,¹⁶⁵ tujuan pembinaan salah satunya adalah untuk menjamin penyelenggaraan tugas-tugas pemerintah secara berdayaguna dan berhasilguna baik dalam sektor pemerintah, untuk meningkatkan mutu dan keterampilan serta memupuk kegairahan bekerja sehingga dapat menjamin terwujudnya kesempatan berpartisipasi dalam mewujudkan perbaikan, diarahkan kepada pembinaan prestasi kerja yang dalam pelaksanaannya dapat diwujudkan dalam bentuk tertib administrasi.¹⁶⁶

Salah satu sasaran dari pembinaan adalah untuk mengatur bawahan sebagai proses pembinaan bawahan yang diarahkan kepada terwujudnya ketertiban dan kepastian hukum dalam penanganan bidang kegiatan kepegawaian, untuk menjamin terciptanya iklim kepegawaian yang demikian maka semua ketentuan sepanjang menyangkut segi-segi bawahan harus selalu disempurnakan, dihayati dan dilaksanakan secara tertib. Kegiatan pengaturan kepegawaian pada hakikatnya adalah merupakan tanggung jawab pimpinan dari tingkat tinggi hingga rendah sesuai dengan ruang lingkup wewenang masing-masing.¹⁶⁷

Dasar hukum pembinaan dan pengawasan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada PPAT dan PPATS adalah pembinaan dan pengawasan terhadap hal-hal tertentu yang telah ditentukan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

¹⁶⁴ Miftah Thoha, Op.cit., hlm 7

¹⁶⁵ Ibid., hlm 8

¹⁶⁶ Musanef, Op.cit.hlm 16-17

¹⁶⁷ Ibid.

Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT bab IX tentang pembinaan dan pengawasan dalam Pasal 66 ayat (3) yang menyatakan :¹⁶⁸

“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 karena PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan, sebagai dasar pendaftaran haknya;*
- c. Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT;”¹⁶⁹*

Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPATS sangat penting fungsi dan manfaatnya antara lain:

1. Sebagai sarana komunikasi antara PPAT maupun PPATS dengan Kantor Pertanahan, sebagai wadah untuk menampung berbagai keluhan dan hambatan yang dirasakan PPAT dan PPATS dengan begitu dapat menumbuhkan sikap positif yang baik oleh Kantor Pertanahan untuk saling bertukar pikiran dan menimbulkan hasil yaitu suatu solusi atas hambatan dan kendala yang dialami PPAT.
2. Pembinaan penting bagi PPAT dan PPATS yang baru dilantik alasannya karena PPAT dan PPATS baru masih perlu banyak belajar bagaimana seharusnya yang baik dan benar.
3. Dengan di laksanakan pembinaan, PPAT dan PPATS dapat memperoleh ilmu baru, dan yang terpenting adalah dapat mengetahui hal-hal yang penting terkait kebijakan Kantor Pertanahan, karena pada kenyataannya masih banyak

¹⁶⁸ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 66 ayat (3)

¹⁶⁹ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 66 ayat (3)

PPAT dan PPATS yang kurang paham mengenai tata cara yang baik dan benar yang belum diketahui terkait banyak hal khususnya mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

4. Pembinaan sebagai kesempatan PPAT dan PPATS untuk dapat menyerap ilmu yang disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, sehingga dari pembinaan tersebut dapat menguatkan mindset PPAT dan PPATS untuk senantiasa berjalan dalam relnya lebih intens, transparan dan berkoordinasi dengan baik bersama Kantor Pertanahan.

Pelaksanaan Pembinaan yang selama ini dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terhadap PPAT dan PPATS antara lain:

1. Pelaksanaan pembinaan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan itu terjadi hanya pada saat pengangkatan/pelantikan PPAT baru.¹⁷⁰
2. Sosialisasi aturan-aturan baru atau kebijakan-kebijakan baru seperti contoh yang baru saja dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang baru-baru ini adalah tentang sosialisai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 dan Nomor 10 Tahun 2017 dengan dihadiri oleh PPAT dan PPATS, lembaga-lembaga terkait seperti perwakilan dari Kantor Pelayanan Pajak, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Malang, dan Badan Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kabupaten Malang, untuk meningkatkan pelayanan pertanahan kepada masyarakat yang saat ini sedang gencar dikembangkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang demi memperlancar tugas dan fungsi pemerintah dalam bidang pertanahan, dan juga pelayanan

¹⁷⁰ Wawancara dengan staff Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Subseksi pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT, pada tanggal 7 Maret 2018, pukul 14.30 WIB

terhadap PPAT dan PPATS sebagai mitra kerja dari Kepala Kantor Pertanahan.¹⁷¹

Seharusnya pembinaan kepada PPAT wilayah kerja Kabupaten Malang oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dapat dilakukan sepanjang menyangkut segi-segi PPAT yang harus selalu disempurnakan, dihayati, dan dilaksanakan secara tertib, Pembinaan PPAT dan PPATS dapat dilakukan mengenai:

1. Pembinaan kepada PPAT dan PPATS dapat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan perihal maraknya pelanggaran, pembinaan terhadap hal pelanggaran selama ini masih belum pernah dilakukan, terutama untuk pembinaan terhadap maraknya pelanggaran kewajiban operasional PPAT, padahal pembinaan terhadap kewajiban administrasi memiliki fungsi untuk meningkatkan sistem karir dan prestasi kerja PPAT yang dalam pelaksanaannya dapat diwujudkan dalam bentuk pembinaan tertib administrasi.¹⁷²
2. Pembinaan dapat bermanfaat terhadap pengaturan bawah, dalam hal ini dapat menjadi pedoman Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang untuk melakukan pembinaan terhadap PPAT wilayah kerja Kabupaten Malang terhadap kewenangan PPAT untuk membuat Akta Otentik yang merupakan pendelegasian sebagian kewenangan Kepala Kantor Pertanahan terhadap tugas Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran (pencatatan) tanah di wilayah Indonesia. Kepala Kantor Pertanahan dalam hal ini dapat melakukan pembinaan kepada PPAT dan PPATS sebagai sasaran perihal pengaturan

¹⁷¹ Surat Keluar Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Nomor 684/002-35.07/X/2017

¹⁷² Wawancara dengan staff Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Subseksi pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT, pada tanggal 7 Maret 2018, pukul 14.30 WIB

bawahan, dalam ini bisa dijadikan sebagai pengaturan PPAT dan PPATS untuk diarahkan kepada terwujudnya ketertiban dan kepastian hukum tugas PPAT dalam penanganan dibidang kegiatan pembuatan akta yang menjadi kewenangan PPAT.¹⁷³

Sehingga menurut pandangan penulis tidak adanya pembinaan terhadap kewajiban operasional PPAT berakibat terjadinya budaya pelanggaran kewajiban tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta PPAT yang dibuatnya. Seharusnya perlu diadakan pembinaan terhadap penyampaian laporan akta kepada Kantor Pertanahan, mengingat fenomena banyaknya PPAT yang tidak mengirimkan laporan akta yang telah dibuatnya, sehingga dari pembinaan tersebut PPAT dan PPATS dapat mengerti fungsi dan tujuan kewajiban laporan yang disampaikan oleh PPAT dan PPATS kepada Kantor Pertanahan, dari pembinaan yang diadakan Kantor Pertanahan juga dapat menjadi wadah untuk menampung usulan-usulan dari PPAT dan PPATS terkait penyampaian laporan akta PPAT kepada Kantor Pertanahan demi mencapai tertib administrasi dan minim pelanggaran yang dilakukan PPAT dan PPATS demi tujuan dan kelancaran tugas pemerintah dibidang pertanahan.¹⁷⁴

Selain tugas pembinaan Kepala Kantor Pertanahan juga memiliki tugas pengawasan terhadap PPAT, Pengawasan sendiri memiliki pengertian menurut pendapat beberapa ahli dalam ilmu management yaitu:

1. Robbins and Coulter menyatakan:

“Bahwa pengawasan merupakan proses monitoring terhadap berbagai aktivitas yang dilakukan sumber daya organisasi untuk memastikan bahwa

¹⁷³ Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomer 37 Tahun 1998, Pasal 1 ayat 4. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52

¹⁷⁴ Dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Badan Pertanahan Nasional, Pasal 2. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21.

kegiatan yang dilaksanakan tersebut akan dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan dan tindakan koreksi dapat dilakukan untuk memperbaiki penyimpangan yang terjadi.”¹⁷⁵

2. George R.Terry memberikan pendapat sendiri :

“Bahwa pengawasan dapat didefinisikan sebagai proses penentuan, apa yang harus dicapai yaitu standart, apa yang sedang dilakukan yaitu pelaksanaan, menilai pelaksanaan dan apabila perlu melakukan perbaikan-perbaikan sehingga pelaksanaan sesuai dengan rencana yaitu selaras dengan standart yang telah di tetapkan.”¹⁷⁶

Pengawasan bukan hanya untuk mencari-cari kesalahan, tetapi berusaha untuk menghindari terjadinya kesalahan-kesalahan serta memperbaikinya.

Tujuan pengawasan terhadap PPAT sendiri untuk mengetahui apakah suatu peraturan, tugas atau ketentuan berjalan lancar sesuai dengan yang ditetapkan maupun intruksi dari peraturan yang mengaturnya dalam hal ini tujuan pengawasan terhadap kewajiban PPAT yang telah diatur dalam kaidah hukum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang jabatan PPAT Pasal 26 ayat (3) dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang peraturan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 62 ayat (1) tentang kewajiban PPAT untuk wilayah kerja Kabupaten Malang dalam hal mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang selambat-lambatnya tanggal 10, apakah telah berjalan secara efektif ?, untuk mendapati kesukaran-kesukaran dan kerapuhan dalam melaksanakan aturan kewajiban yang telah diatur dalam norma perundang-undangan, mencari jalan keluar dari kesulitan-kesulitan yang dihadapi dan mencari pemecahannya.

¹⁷⁵ Ismail Solihin, Loc.cit, hlm 193

¹⁷⁶ H.Malayu S.P.Hasibuan, Loc.cit.,hlm 242

Tahapan pengawasan yaitu 1. Penetapan standart; 2. Mengukur, mengecek pelaksanaanya; 3. Membandingkan antara pelaksanaan dan standartnya; 4. Mengadakan tindakan koreksi dan perbaikan. Dalam Penelitian ini yang di fokuskan adalah pengawasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terhadap pelaksanaan kewajiban operasional PPAT khususnya perihal kewajiban penyampaian laporan akta yang dibuat oleh PPAT dan PPATS kepada Kantor Pertanahan, maka tahapan yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang untuk melaksanakan pengawasan terhadap PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang adalah sebagai berikut:

1. Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pengawasan kepada PPAT dan PPATS terlebih dahulu harus menetapkan standart, standart yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan adalah PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang seluruhnya 100% melaksanakan kewajibannya mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan sebelum tanggal 10 bulan berikutnya, sehingga apabila 100% PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dibuatnya maka dapat dikatakan pula aturan yang mengatur hal tersebut berjalan efektif.
2. Melihat pelaksanaan atau performancenya, Kepala Kantor Pertanahan mengamati PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang dalam melaksanakan kewajiban mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya,¹⁷⁷ berdasarkan laporan yang masuk kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang setiap bulannya yang kemudian diolah menjadi rekapitulasi

¹⁷⁷ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, Pasal 62 ayat (1)

PPAT dan PPATS yang mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dibuatnya, berdasarkan data pada Tahun 2016-2017 yang secara rutin melaksanakan kewajiban mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dibuatnya sejumlah 20,4% sehingga sisanya 76,9% tidak sesuai dengan harapan atau standart yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.¹⁷⁸

3. Membandingkan antara pelaksanaannya dan standarnya pada tahap ini yang harus diperhatikan adalah kemungkinan adanya kompleksitas pada saat menginterpretasikan adanya penyimpangan. Penyimpangan harus dianalisa untuk indentifikasi kenapa standar tidak dapat dicapai.¹⁷⁹ Membandingkan dengan standarnya, standart yang ingin dicapai oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang adalah 100% PPAT dan PPATS Kabupaten Malang menjalankan kewajibannya untuk mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sedangkan kenyataanya yang tertib melaporkan hanya 20,4% sehingga terdapat selisih 76,9% yang tidak sesuai dengan standart yang ditetapkan atau harapan dari Kepala Kantor Pertanahan, maka haruslah dicari penyebabnya dulu sebelum dilakukan tindakan perbaikan, faktor penyebabnya telah dibahas sebelumnya.
4. Tidakan perbaikan/koreksi apabila diperlukan tindakan koreksi dapat diambil dalam berbagai bentuk tindakan,¹⁸⁰ tapi selama ini masih belum ada kebijakan baru terhadap fenomena banyaknya PPAT dan PPATS yang tidak mengirimkan laporan bulanan mengenai aktanya kepada Kantor pertanahan, seharusnya diadakan perbaikan berdasarkan faktor penghambat yang dirasakan

¹⁷⁸ Surat Keluar Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Nomor 383/8-25.07/III/2018

¹⁷⁹ Ibnu Syamsi, Loc.cit, hlm 108

¹⁸⁰ Ibid., hlm 108

PPAT dan PPATS dibuatlah kebijakan baru yang dapat mempermudah kewajiban mereka terhadap penyampaian laporan akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.

Macam-macam pengawasan menurut teori pengawasan yaitu 1. Internal control; 2. External control; 3. Formal control; 4. Informal control. Pengawasan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terhadap PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang adalah jenis pengawasan eksternal, yang berarti pengawasan dilakukan oleh unit pengawasan diluar organisasi, karena pengawasan internal dari dalam organisasi PPAT tidak ada.¹⁸¹ Berdasarkan kewenangan yang telah ditentukan oleh undang-undang maka Kepala Kantor Pertanahan berhak melakukan pemeriksaan terhadap kewajiban operasional PPAT, Pengawasan terhadap PPAT dan PPATS yang seharusnya dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang kemudian didelegasikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, sehingga pengawasan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang selama ini yaitu:

1. Terhadap pelaksanaan pengawasan kewajiban operasional kepada PPAT yang juga merangkap jabatan sebagai notaris. Pelaksanaan pemeriksaan pernah dilakukan sekali pada tahun 2017 yang di selenggarakan mulai 21 Maret 2017- 27 April 2017 hanya kepada 36 PPAT dari 147 PPAT di Kabupaten Malang, dengan klasifikasi yang campuran jadi tidak terpatok kepada PPAT yang berdasarkan data yang dimiliki Kantor Pertanahan penyampaian laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tidak lengkap atau tidak pernah mengirimkan sama sekali.

¹⁸¹ H. Malayu S.P. Hasibuan, Loc.cit., hlm 245

2. Pelaksanaan pemeriksaan terhadap pelaksanaan kewajiban operasional PPATS oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tidak pernah dilakukan sama sekali padahal PPATS juga termasuk dalam bagian dari PPAT yang diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang melalui Kantor Wilayah yang pengaturannya sama dengan PPAT yang merangkap jabatan sebagai notaris diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT dan perubahannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 beserta Peraturan Pelaksananya diatur dalam kadhah norma peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, alasannya adalah pengawasan terhadap PPATS susah untuk dilakukan karena PPATS yang dijabat oleh camat wilayah kerjanya berpindah-pindah dan yang menentukan perpindahan seorang camat itu adalah bupati, tanpa adanya ketentuan periode jabatan, sehingga Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terkendala untuk melakukan pengawasan terhadap jabatannya sebagai pejabat yang membuat akta tanah diwilayah kecamatan yang dipimpinnya.¹⁸²

Sifat dan waktu pengawasan dibagi menjadi preventif control dan repressive control, pengendalian berkala, pengendalian pada saat proses jika terjadi kesalahan segera diperbaiki, pengendalian mendadak.¹⁸³ Sifat dan waktu pengawasan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang antara lain sebagai berikut:

1. Pengawasan Preventive merupakan pengawasan yang dilakukan sebelum terjadinya pelaksanaan dengan maksud menghindari terjadinya penyimpangan-

¹⁸² Hasil Wawancara dengan Reponden pada saat penelitian yang dimulai pada tanggal 23 Februari 2018- 23 Maret 2018

¹⁸³ H. Malayu S.P. Hasibuan, Loc.cit., hlm 245

penyimpangan,¹⁸⁴ Preventive control yang dilakukan kepada PPAT dan PPATS terhadap kewajiban mengirimkan laporan bulanan akta kepada Kantor Pertanahan yaitu:

- a) Menentukan dan membuat peraturan tentang proses pelaksanaannya dan pedoman pelaksanaannya yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang jabatan PPAT dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang jabatan PPAT.
- b) Menjelaskan dan mendemostrasikan cara pelaksanaan kewajiban-kewajiban operasional PPAT pada saat pelantikan PPAT terhadap kewajiban PPAT dan PPATS untuk mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, pemerintah telah menentukan format yang harus diisi oleh PPAT dan PPATS yang terhadap format tersebut agar tidak rumit dibuatlah sedemikian rupa sederhana sehingga dapat digunakan untuk kepentingan terhadap kewajiban penyampaian laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuat PPAT dan PPATS kepada lembaga-lembaga lain sesuai dengan peraturan.¹⁸⁵
- c) Menetapkan sanksi-sanksi bagi PPAT dan PPATS yang melanggar kewajiban tidak mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuat oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan yaitu sanksi diberhentikan dengan hormat dari jabatan PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan berdasarkan usulan dari Kepala Kantor Pertanahan melalui perantara

¹⁸⁴ Ibid., hlm 245

¹⁸⁵ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 62 ayat (2)

Kepala Kantor Wilayah,¹⁸⁶ dan kewenangan Kepala Kantor Pertanahan untuk menerapkan sanksi administratif kepada PPAT dan PPATS.¹⁸⁷

2. Repressive kontrol pengawasan yang dilaksanakan setelah terjadi kesalahan dalam pelaksanaannya, dengan tujuan tidak terjadi pengulangan kesalahan.

- a) Repressive kontrol dapat dilakukan dengan membandingkan antara hasil dan rencana, dari data rekapitulasi PPAT dan PPATS yang masih melanggar terhadap kewajiban operasional untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan masih 79,6% berarti masih jauh dari kata berhasil sesuai dengan rencana atau standart yang diharapkan yaitu 100% yang tertib.
- b) Repressive kontrol dapat dilakukan dengan cara mengimplementasikan sanksi yang telah ditentukan. Penerapan sanksi yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terhadap PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang perihal pelanggaran kewajiban PPAT untuk mengirimkan laporan bulanan tentang akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan belum pernah dilakukan sehingga terjadi tindakan pembiaran terhadap pelanggaran tersebut. Penerapan sanksi baru akan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang apabila pada saat pemeriksaan terdapat pelanggaran tersebut dibarengi dengan pelanggaran kewajiban operasional PPAT lainnya seperti, pelanggaran terhadap papan nama, warkah dan minuta, buku reportorium

¹⁸⁶ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 29 ayat (1)

¹⁸⁷ Dalam angka ke 5 huruf (f), Keputusan Bersama Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Direktur Jendral Pajak Nomor SKB-2 Tahun 1998/ KEP-179/PJ/1998 tentang Laporan Bulanan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pemberitahuan Bulanan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

yang tidak sesuai dengan ketentuan, terhadap pelanggaran hal-hal tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang hanya akan menerapkan sanksi administratif berupa peringatan tertulis, sebetulnya peraturan tentang penerapan sanksi administratif terhadap pelanggaran kewajiban operasional PPAT tidak diatur secara eksplisit, tetapi dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksana Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 23 huruf (f) Kepala Kantor Pertanahan diberi kewenangan untuk memberi sanksi administratif. Terhadap penerapan sanksi yang telah diatur oleh peraturan terhadap pelanggaran kewajiban PPAT untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan yang termasuk pelanggaran ringan yang terhadap pelanggaran tersebut PPAT dan PPATS dapat diberhentikan dengan hormat oleh Kepala Badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kantor Wilayah belum pernah dilakukan.

- c) Repressive kontrol juga dapat dilakukan dengan cara menilai kembali kebijakan dan prosedur yang ada dan telah berlaku, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang tidak pernah melakukannya dan tidak dapat dilakukan karena yang berhak membuat kebijakan dan prosedur baru terhadap hal-hal yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tetaplh Kemetrian Agraria dan Tata Ruang sehingga Kepala Kantor Pertanahan tidak bisa membuat kebijakan sendiri untuk merubah kebijakan dan prosedur yang telah ditentukan khususnya dalam hal kewajiban PPAT yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang peraturan pelaksana PPAT dalam pasal 62 tentang laporan dan format laporan yang telah diatur dalam keputusan bersama Kepala Kantor Pertanahan dengan Direktorat Jendral Pajak Nomor SKB-2 Tahun 1998 / KEP 179/PJ/1998 tentang Laporan Bulanan PPAT dan Pemberitahuan Bulanan Kepala Kantor Pertanahan.¹⁸⁸

3. Pengawasan juga dapat dilakukan pada saat proses dilakukan jadi ketika terjadi kesalahan segera diingatkan hal ini sulit dilakukan apalagi terhadap kewajiban penyampaian laporan akta kepada Kantor Pertanahan, karena dalam hal ini adalah kewajiban mengirimkan laporan akta bukan terhadap pembuatan atau suatu proses untuk membuat sesuatu jadi hal ini susah untuk dilakukan dan tidak pernah dilakukan.
4. Pengawasan juga dapat dilakukan secara berkala pengawasan yang dilakukan secara berkala dengan ketentuan waktu yang ajeg dan konsisten misalnya setiap minggu, setiap bulan, setiap tanggal sekian atau setiap tahun. Hingga sampai saat ini pengawasan berkala tidak pernah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang ambil contoh terhadap pengawasan notaris misalnya pengawasan dilakukan minimal satu tahun sekali secara bergilir setiap minggu kepada notaris-notaris Malang raya, hal seperti itu tidak dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam kewenangannya untuk melakukan pemeriksaan kepada PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang, pelaksanaan pengawasan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang dilakukan pada tahun

¹⁸⁸ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 62 ayat (1)

2017 dilakukan hanya sekali pada saat itu, tahun-tahun sebelumnya belum pernah dilakukan pengawasan kepada PPAT dan PPATS, pelaksanaan pengawasan PPAT dilakukan hanya selama 1 bulan dengan jadwal 1 hari 3 PPAT.

5. Pengendalian juga dapat dilakukan dengan cara mendadak/sidak pengawasan yang dilakukan secara tiba-tiba untuk mendapati apakah peraturan-peraturan yang ada dilaksanakan dengan baik, hal ini mungkin dapat dilaksanakan untuk kewajiban operasional PPAT dalam bentuk lainnya tetapi untuk kewajiban operasional PPAT dalam mengirimkan laporan bulanan akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan tidak mungkin dilakukan karena kewajiban mengirimkan laporan bulanan terhadap akta yang telah dibuat PPAT bukan sesuatu proses untuk membuat jadi sesuatu, tetapi untuk kewajiban operasional PPAT lainnya mungkin dapat dilakukan. Tetapi berdasarkan hasil temuan penulis selama ini biasanya dalam rangka pengawasan terhadap PPAT tidak pernah dilakukan dengan cara sidak atau tiba-tiba karena untuk melakukan pengawasan biasanya Kantor Pertanahan mengirimkan pemberitahuan kepada PPAT yang telah ditentukan dalam surat edaran jadwalnya pengawasan langsung ke Kantor PPAT dan siapa petugas yang dikirimkan untuk melakukan pengawasan terhadap PPAT yang telah ditentukan¹⁸⁹, hal ini dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang agar PPAT memiliki kesempatan untuk memperbaiki hal-hal yang

¹⁸⁹ Surat Keluar dari Kantor Pertanahan Kabupaten Malang perihal pelaksanaan pengawasan PPAT Nomor 384/ 8-35.07/III

masih belum sesuai dengan peraturan yang telah berlaku sebelum staf Kantor Pertanahan melakukan pengawasan.¹⁹⁰

Demi memastikan bahwa semua tugas dilaksanakan dengan baik, terdapat beberapa cara pengawasan untuk memastikannya kewajiban kepada PPAT dan PPATS dilakukan sesuai dengan ketentuan antara lain:

1. Pengawasan langsung pengawasan yang dilakukan pada tempat pelaksanaan kerja, hal ini dilakukan untuk segera mengetahui kesalah-kesalahan yang terjadi dan segera mendapat perbaikan-perbaikan.¹⁹¹ Pengawasan secara langsung inilah yang digunakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan menunjuk staf Kantor Pertanahan berdasarkan surat tugas untuk melakukan pengawasan kepada PPAT, sehingga pada saat pengawasan terjadi kontak langsung antara PPAT dengan staf Kantor Pertanahan yang ditugaskan untuk melakukan pengawasan dari situ dapat diketahui hambatan dan kendala secara langsung yang terjadi maupun yang dituturkan oleh PPAT pada saat pengawasan ditemukan pelanggaran-pelanggaran kewajiban operasional PPAT dan kemudian hambatan dan kendala PPAT yang ditemui oleh staf Kantor Pertanahan pada saat pemeriksaan ditampung dapat sebagai dasar menentukan kebijakan baru terhadap hambatan dan kendala tersebut, hal ini lah termasuk salah satu fungsi dari pengawasan.¹⁹²
2. Pengawasan tidak langsung pengawasan jarak jauh dapat dilakukan melalui laporan yang diberikan bawahan kepada atasan, dapat dilakukan berupa bentuk

¹⁹⁰ Wawancara dengan staff Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Subseksi pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT, pada tanggal 9 Maret 2018, pukul 08.10 WIB

¹⁹¹ H. Malayu S.P.Hasibuan, Loc.cit., hlm 245

¹⁹² Soewarno Handyaningrat, Loc.cit.,hlm 143

tulisan maupun lisan tentang pelaksanaan pekerjaan,¹⁹³ sedangkan dalam penelitian ini yang dititik beratkan adalah pengawasan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan terhadap kewajiban operasional PPAT yang salah satunya adalah mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuat oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan,¹⁹⁴ sehingga penulis dapat menyimpulkan bahwa pelaksanaan pengawasan secara tidak langsung terhadap PPAT tidak berjalan dengan efektif dari banyaknya PPAT dan PPATS yang tidak mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan hal ini merupakan bukti awal terhadap tidak efektifnya pengawasan secara tidak langsung Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terhadap PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang dalam melaksanakan tugas yang diwenanginya.

3. Pengawasan berdasarkan kekecualian pengawasan yang dikhususkan untuk pelanggaran-pelanggaran yang luar biasa dari hasil atau standart yang diharapkan,¹⁹⁵ dari data standart atau harapan yang ditentukan oleh Kepala Kantor Pertanahan terhadap kewajiban PPAT dan PPATS untuk mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang dibuat kepada Kantor Pertanahan,¹⁹⁶ masih jauh dari harapan maka perlulah adanya pengawasan yang dikhususkan kepada pelanggaran tersebut, tetapi selama ini yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang menunjuk staf Kantor Pertanahan pengawasan yang dikhususkan terhadap banyaknya pelanggaran yang dilakukan

¹⁹³ H. Malayu S.P.Hasibuan, Loc.cit., hlm 245

¹⁹⁴ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, Pasal 62 ayat (1)

¹⁹⁵ H. Malayu S.P.Hasibuan, Loc.cit., hlm 245

¹⁹⁶ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, Pasal 62 ayat (1)

oleh PPAT dan PPATS yang tidak mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan itu masih belum pernah dilakukan pengawasan yang dilakukan selama ini masih bersifat umum terhadap keseluruhan kewajiban operasional PPAT .¹⁹⁷

Sehingga dari penjelasan di atas bahwa berdasarkan teori pengawasan, pelaksanaan pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terhadap PPAT dan PPATS masih jauh dari harapan dan sesuai dengan dengan teori pengawasan yang baik dan benar sehingga dimungkinkan terjadinya banyak penyimpangan dikemudian hari apabila tidak segera diperbaiki.

3.6 Hambatan dan Kendala yang dihadapi dalam Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT khususnya kewajiban PPAT terkait Pengiriman Laporan Akta yang telah dibuatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya.

Dalam menjawab hambatan dan kendala yang dihadapi dalam Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam pelaksanaan pemeriksaan perihal kewajiban operasional PPAT khususnya kewajiban PPAT terkait pengiriman laporan akta yang telah dibuatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya.¹⁹⁸ Penulis akan menganalisa menggunakan teori

¹⁹⁷ Wawancara dengan staff Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Subseksi pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT

¹⁹⁸ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, Pasal 62 ayat (1)

efektivitas hukum hasil wawancara penulis dengan staf Kabupaten Malang Seksi Hubungan Hukum Pertanahan dan Sub Seksi Pemeliharaan atas Hak Tanah dan Pembinaan PPAT yang bersedia menjadi responden dalam penelitian ini dan dari hasil pengamatan baik langsung maupun tidak langsung yang didapati penulis selama waktu penelitian.

Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban operasional PPAT diatur dalam 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 bab IX tentang pembinaan dan pengawasan dalam pasal 65 dan pasal 66 ayat (3) yaitu:

*Pasal 65 menyatakan:*¹⁹⁹

- “(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;”²⁰⁰

*Pasal 66 ayat 3 menyatakan:*²⁰¹

- “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 karena PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan, sebagai dasar pendaftaran haknya ;
 - c. Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT;”²⁰²

¹⁹⁹ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 65

²⁰⁰ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 65

²⁰¹ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 66 ayat (3)

²⁰² Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 66 ayat (3)

Penelitian ini didasari dari fakta yang didapati oleh penulis terkait pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang yang merupakan kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Faktanya, yang pertama adalah mengenai pelanggaran PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang terhadap kewajiban PPAT untuk mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan berdasarkan hasil data rekapitulasi dari 147 orang PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang masih terdapat 79,6% PPAT dan PPATS yang kurang tertib, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang ditemukan fakta bahwa PPAT yang merangkap jabatan sebagai notaris hanya pernah sekali dilakukan pengawasan dan itu hanya terhadap 36 orang PPAT wilayah kerja Kabupaten Malang dan untuk PPATS yang dijabat oleh camat wilayah Kabupaten Malang tidak pernah dilakukan pengawasan hal ini di buktikan dari buku reportorium PPAT dan PPATS.

Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan tidak dilakukan secara kontinu, pemeriksaan terhadap PPAT hanya dilakukan secara pengawasan eksternal dari luar organisasi PPAT yaitu Kepala Kantor Pertanahan, pengawasan dari dalam organisasi PPAT tidak ada, sehingga pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPATS masih jauh dari kata diterapkan dengan baik dan benar, padahal fungsi pengawasan terhadap PPAT itu untuk memastikan bahwa tugas yang diwajibkan kepada PPAT dilakukan dengan baik dan benar sesuai dengan peraturan apabila ditemukan penyimpangan dapat segera dilakukan tindakan koreksi dan perbaikan,

dari pengawasan dapat ditemukan hambatan dan kendala yang dialami PPAT dan PPATS sehingga Kepala Kantor Pertanahan dapat memberikan solusi atau menerapkan kebijakan baru agar hambatan dan kendala yang dirasakan oleh PPAT yang menghalangi PPAT untuk melaksanakan kewajibannya dapat teruraikan.

Berdasarkan fakta di atas maka penting untuk mengetahui hambatan dan kendala yang dihadapi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang terutama dalam melakukan pemeriksaan terhadap kewajiban operasional PPAT, sehingga dalam penelitian ini peneliti mengambil sampel dari populasi seluruh staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dengan menggunakan cara purposive sampling yaitu mengambil responden yang mengetahui dengan betul terkait pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT maka penulis memilih Subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT sebagai responden penulis dengan melakukan wawancara mengajukan pertanyaan terbuka terkait hambatan dan kendala yang dihadapi oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan khususnya pemeriksaan terhadap pelaksanaan kewajiban operasional PPAT dan melakukan pengamatan baik langsung maupun tidak langsung kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang,

Wawancara dilakukan dengan cara melakukan pertanyaan terbuka dan terstruktur yang mengalir dan eksploratif dengan responden yang membidangnya kemudian hasil wawancara akan dihubungkan menggunakan teori efektivitas hukum. Menurut Lawrence M. Friedman bahwa efektif dan berhasil tidaknya

penerapan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum, substansi hukum, budaya hukum.²⁰³

1. Struktur Hukum (Legal Structure)

Dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini disebut sebagai sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Seberapa baiknya sebuah norma perundang-undangan bila tidak disokong dengan alat penegak hukum yang baik akan percuma. Sehingga dapat ditekankan bahwa faktor penegak hukum memiliki posisi penting dalam mengefektifkan hukum. Struktur hukum menunjukkan bagaimana lembaga atau badan hukum penegak berjalan sesuai dengan ketentuannya serta proses hukum itu berjalan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT BAB VII tentang Pembinaan dan Pengawasan Pasal 33 menyatakan bahwa :

“Yang Berwenang untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT adalah Menteri, Menteri yang dimaksud disini adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia”

Kemudian di pertegas dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang peraturan pelaksana jabatan PPAT pasal 65 ayat (1) yang berwenang untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT adalah Kepala Badan Pertanahan²⁰⁴, karena pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT menyangkup banyak hal, kemudian pelaksanaanya sebgaiian kewenangan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT diserahkan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di daerah kabupaten dan kota dengan pembatasan kewenangan yang berbeda-beda

²⁰³ Lawrence M. Friedman, Loc.cit., hlm. 12 – 16.

²⁰⁴ Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Pasal 5 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang

yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksana Jabatan PPAT.²⁰⁵

Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di daerah kabupaten dan kota yang berada dinaungan dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Wilayah, hal ini berkesinambungan dengan ancaman sanksi yang dapat dijatuhkan kepada PPAT yang melanggar kewajiban untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, PPAT dapat diberhentikan dengan hormat oleh Kepala Badan, berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kantor Wilayah, berdasarkan hal tersebut di atas yang berhak untuk menerapkan sanksi atas tidak dilakukannya pembinaan dan pengawasan khususnya pemeriksaan kewajiban operasional PPAT adalah kewenangan Kepala Kantor Wilayah dan/atau Kepala Badan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sub Seksi Pemeliharaan atas Hak Tanah dan Pembinaan PPAT. belum pernah dari pihak Kepala Kantor Wilayah maupun Kepala Badan menerapkan sanksi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terhadap tidak dilaksankannya pemeriksaan terhadap kewajiban operasional PPAT secara rutin, terlebih lagi terhadap kewajiban operasional PPAT untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, yang apabila terlambat mengirimkan laporan bulanan melebihi tanggal 10 kepada Kepala Kantor Pertanahan, PPAT dan PPATS diwajibkan mengirimkan laporan bulanan aktanya kepada Kantor Wilayah (provinsi).

²⁰⁵ Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksana Jabatan PPAT Pasal 66 ayat (1), (2), dan (3).

2. Substansi Hukum

Dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini disebut sebagai sistem substansial yang menjadi patokan bisa atau tidaknya hukum itu diterapkan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang meliputi keputusan yang mereka keluarkan, kebijakan baru yang mereka susun. Substansi juga meliputi hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya kaidah yang ada dalam kitab undang-undang (*law books*). Bisa atau tidaknya suatu tindakan dikenakan sanksi hukum apabila perbuatan tersebut telah mendapatkan pengaturannya dalam perundang-undangan.

Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya. Yang dimaksud dengan substansinya adalah aturan, norma. Jadi substansi hukum berkaitan dengan norma, perundang-undangan yang berlaku dan memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi patokan bagi alat penegak hukum.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksana Jabatan PPAT Pasal 66 ayat (3) menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan diberikan kewenangan oleh Kepala Badan untuk melakukan sebagian tugasnya dibidang pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT terkait hal-hal yang telah di tentukan yaitu :

- (1) *Membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh kepala badan dan peraturan perundang-undangan ;*
- (2) *Memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan secara tertulis karena PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan, sebagai dasar pendaftaran haknya ;*
- (3) *Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT;*

Pelaksanaan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT dapat dimandatkan dari Kepala Kantor Pertanahan kepada Staf yang

membidangnya yaitu Seksi hubungan hukum pertanahan dan subseksi pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT.

Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT khususnya terhadap diadakannya pemeriksaan terhadap kewajiban operasional PPAT yang salah satunya kewajiban PPAT dan PPATS untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuat kepada Kantor Pertanahan, selain diatur dalam peraturan di atas pelaksanaannya diatur dalam program kerja tahun Kepala Badan Pertanahan, menurut program kerja dari Kepala Badan Pertanahan pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPATS yang dapat dilakukan dengan cara pemeriksaan terhadap kewajiban operasional PPAT, salah satunya adalah kewajiban penyampaian laporan bulanan akta yang dibuat oleh PPAT dan PPATS Kabupaten Malang dilakukan seharusnya dilaksanakan setahun sekali, karena berdasarkan program kerja ini maka dana anggaran untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan ini akan keluar dari pusat yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Permasalahan yang muncul adalah anggaran dari pusat untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT ini sangat terbatas, jadi anggaran dana yang telah dianggarkan untuk pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPATS ini akan habis sebelum dilaksanakannya pemeriksaan terhadap PPAT, dana tersebut biasanya akan habis untuk keperluan pembinaan dan sosialisasi terhadap kebijakan baru atau penerapan sistem pertanahan yang baru terhadap pelayanan pertanahan, sehingga sisanya sedikit mengakibatkan untuk pelaksanaan pemeriksaan terhadap PPAT dan PPATS yang memerlukan dana yang cukup banyak tidak terlaksana atau dapat terlaksana tetapi tidak merata.

Pengaturan tentang sanksi apabila Kepala Kantor Pertanahan tidak melaksanakan pembinaan dan pengawasan khususnya tentang pemeriksaan kewajiban operasional PPAT yang salah satunya adalah kewajiban PPAT dan PPATS untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang dibuat kepada kantor pertanahan tidak ada pengaturan sanksinya.

Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPATS dari subab sebelumnya telah dijelaskan bahwa untuk pelaksanaan pembinaan dan pengawasan untuk melaksanakan pemeriksaan terhadap kewajiban operasional PPAT yang dijabat camat selaku PPATS terhadap kewajibannya sebagai PPAT untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah di buatnya kepada Kantor Pertanahan tidak pernah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, karena terbatas oleh Peraturan Pemerintah tentang Kecamatan Nomor 19 Tahun 2008 yang menyatakan bahwa “camat adalah perangkat daerah yang bertanggung jawab langsung kepada bupati untuk daerah kabupaten, sehingga yang berhak untuk mengangkat dan memberhentikan maupun memindah mindah wilayah kerja camat adalah kepala daerah untuk wilayah kabupaten yaitu bupati”, dalam Peraturan Pemerintah tentang Kecamatan Nomor 19 Tahun 2008 tidak ditentukan periode jabatan camat semua tergantung dari putusan kepala daerah untuk daerah kabupaten adalah bupati, sedangkan pelaksanaan pengangkatan PPATS berdasarkan surat keterangan pengangkatan dari kepala daerah setempat untuk dimohonkan camat kepada Kepala Kantor Wilayah untuk menjadi PPATS, sehingga dari sini itu dapat dilihat bahwa kemungkinan pelaksanaan pemeriksaan terhadap PPATS dijabat oleh camat yang membuat akta hanya terhadap wilayah kecamatan yang dipimpinnya sulit untuk dilakukan karena PPATS yang menjabat

disuatu wilayah kecamatan ini berbeda-beda maka akan sulit untuk dimintai pertanggung jawaban atau penerapan sanksi.

Sehingga menurut penulis pengaturan yang berkaitan terhadap pelaksanaan pembinaan dan pengawasan mengenai pemeriksaan kewajiban operasional PPAT sebetulnya bisa dilaksanakan dan sudah jelas ketentuannya tetapi masih perlu adanya perbaikan-perbaikan terhadap pedoman pemberian sanksi apabila Kepala Kantor Pertanahan tidak melaksanakan pemeriksaan terhadap PPAT dan PPATS sehingga oleh aparat yang berwenang menegakan hukum dapat dijadikan pedoman.

Mengenai Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 yang mengatur tentang Kecamatan yang dipimpin oleh camat, dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang peraturan pelaksanaan jabatan PPAT yang menyatakan bahwa camat dapat selaku PPATS di wilayah kecamatan yang dipimpinnya terdapat kesimpang siuran apabila akan melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap camat selaku PPATS, karena seorang camat berpindah-pindah wilayah kerjanya berdasarkan SK pengangkatan camat oleh Bupati/Walikota tanpa ada ketentuan periode menjabat, sehingga kesulitan bagi pihak Kantor Pertanahan untuk melakukan pemeriksaan karena belum tentu camat selaku PPATS di suatu wilayah kecamatan itu yang berhak bertanggung jawab.

3. Budaya Hukum

Kultur hukum menurut pendapat Lawrence M. Friedman adalah perilaku manusia mengenai hukum dan sistem hukum kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah nuansa pertimbangan sosial dan ketahanan sosial yang menjadi dasar ketentuan bagaimana hukum dimanfaatkan, ditepis,

atau diselewengkan. Budaya hukum erat hubungannya dengan pengertian kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi pengertian akan kesadaran hukum masyarakat maka akan terbentuknya budaya hukum yang patut dan dapat merubah pola pikir (mindset) masyarakat perihal hukum yang berlaku selama ini. Secara sederhana, tingkat ketaatan masyarakat terhadap hukum berlagak sebagai salah satu indikator berfungsinya hukum.

Kultur hukum berhubungan erat dengan budaya hukum yang merupakan bentuk dari sikap manusia (termasuk budaya hukum badan penegak hukumnya dan budaya hukum suatu organisasi atau lembaga hukum) terhadap hukum dan sistem hukum. Tanpa adanya dukungan budaya hukum oleh orang-orang yang tersangkut dalam sistem dan masyarakat maka peraturan hukum tidak akan berjalan secara efektif.

Oleh sebab itu, sikap dan budaya organisasi dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang wilayah hukum Kabupaten Malang akan kewenangannya untuk melakukan pembinaan dan pengawasan khususnya terhadap pemeriksaan kewajiban operasional PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang yang salah satunya tentang kewajiban PPAT dan PPATS untuk mengirimkan laporan bulanan perihal akta yang telah dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.²⁰⁶ Hal tersebut yang akan menjadi objek wawancara penulis dengan responden.

Berdasarkan hasil wawancara dan pengamatan baik langsung maupun tidak langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang diwakili oleh Seksi Hubungan Hukum Pertanahan dan Subseksi Pemeliharaan Data Hak

²⁰⁶Lawrence M Friedman, op.cit., 2001, hlm 7-9

Tanah dan Pembinaan PPAT yang bersedia menjadi responden penulis, yang dilakukan pada tanggal 1 Maret 2018 kemudian dilanjutkan lagi pada tanggal 9 Maret 2018 adalah sebagai berikut:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kabupaten Malang menyepelkan pelaksanaan pemeriksaan kepada PPAT dan PPATS wilayah Kerja Kabupaten Malang, karena menurutnya pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang cukup banyak setiap harinya yang dimohonkan oleh masyarakat, sedangkan untuk melakukan pemeriksaan kepada PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang dengan jumlah lebih dari 150 orang (berdasarkan jumlah terakhir setelah akhir tahun 2017 dilakukan pengangkatan PPAT baru) cukup menyita banyak waktu dengan luas wilayah Kabupaten Malang 3.530,65 km² cukup memakan waktu diperjalanan, ditambah lagi dengan anggaran dana dari pusat yang terbatas, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Malang hanya berupaya untuk melakukan pembinaan secara rutin.
2. Subseksi pembinaan PPAT dijadikan satu dengan pemeliharaan data hak tanah, tugas dan fungsi subseksi ini bertanggung jawab atas berbagai hal tentang:
 - a) Penyiapan bahan bimbingan teknis, koordinasi, pemantauan ;
 - b) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dan ruang, Hak milik atas Rumah susun, Hak Pengelolaan, Tanah Wakaf;
 - c) Pemberian izin peralihan hak dan perubahan pemanfaatan/ komoditas, peralihan saham;
 - d) Pengembangan dan pembinaan PPAT;
 - e) Pelaksanaan dan pengelolaan informasi dan komputerisasi kegiatan pertanahan berbasis data yuridis, evaluasi dan pelaporan

Sedangkan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang staf Kantor Pertanahan yang membidangi bagian ini adalah 1 orang Kepala Subseksi dibantu dengan 1 orang pegawai tetap Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan 2 orang tenaga honorer, subseksi ini lebih fokus kepada pelayanan kantor pertanahan berupa pengecekan sertipikat yaitu menyocokkan apakah setipikat yang dimohonkan untuk dilakukan pengecekan ini data-datanya sudah sama dengan yang ada di buku tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Malang. Penulis dalam penelitian ini pernah melakukan pengamatan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang berdasarkan hasil pengamatan penulis selama 1 minggu rata-rata lebih dari 125 sertipikat yang setiap harinya dimohonkan untuk dilakukan pengecekan, padahal berdasarkan pengaturan tentang standart operasional prosedur yang ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan pelaksanaan pengecekan 1 hari selesai.

Dari hal tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT posisinya tersingkirkan dengan pelayanan Kantor Pertanahan yang lain, kurangnya sumber daya manusia pada subseksi Pemeliharaan data hak atas tanah dan pembinaan PPAT sehingga sehingga tugas yang lain itu terbengkalai.

3. Baru-baru ini pemerintahan Indonesia fokus terhadap pendaftaran tanah secara besar-besaran dan serentak, Badan Pertanahan Nasional yang merupakan lembaga negara yang ditugasi oleh presiden untuk menyelenggarakan tugas pemerintahan dibidang pertanahan akhirnya memfokuskan program kerjanya terhadap pendaftaran tanah yang sistematis pada setiap Kantor Pertanahan di wilayah kabupaten/kota, termasuk Kabupaten Malang. Program tersebut adalah

Pendaftaran Tanah Sistematis dan Lengkap (PTSL) Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sendiri di target untuk menyelesaikan 62 ribu sertipikat jumlah tersebut naik 2 kali lipat dari tahun sebelumnya tahun 2017 sedangkan untuk program 32 ribu sertipikat itu saja baru selesai pada tahun 2018 bulan Maret.

Pelaksanaan program PTSL karena dilakukan secara sistematis maka, perlu dilakukan dengan kehati-hatian dan ketelitian jangan sampai mengakibatkan permasalahan dikemudian hari. PTSL dilakukan oleh Panitia Ajudikasi yaitu staf Kantor Pertanahan yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang untuk melakukan pendaftaran tanah sistematis, karena besarnya target dari pusat makan seluruh staf Kantor Pertanahan Kabupaten Malang mencurahkan seluruh perhatiannya terhadap Program Nasional tersebut dan kekurangannya Sumber Daya Manusia Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang tidak sebanding dengan tugasnya maka, terdapat beberapa tugas yang terbengkalai salah satunya pengawasan terhadap kewajiban operasional PPAT.

4. Subseksi Pemeliharaan data hak atas tanah dan pembinaan PPAT dijabat oleh staf Kantor Pertanahan yang notabene adalah Pegawai Negeri Sipil yang kedudukannya dapat dipindah-pindah dan diganti-ganti. Pergantian pejabat Kantor Pertanahan tidak ada periodenya maka setiap kali ada pejabat baru di suatu bidang akan melakukan penyesuaian diri dengan kebijakan atau kebiasaan di Kantor Pertanahan yang baru, fokus adaptasinya hanya pada program yang paling sering dimohonkan seperti pelayanan permohonan pengecekan, ketika akan melaksanakan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT, staf kantor pertanahan yang membidangi di ganti dengan pejabat baru

sehingga harus adaptasi lagi, karena setiap kali berganti pejabat berganti pula kebijakannya.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

1. Faktor penyebab ketidakpatuhan PPAT dan PPATS wilayah kerja Kabupaten Malang dalam melaksanakan kewajibannya untuk mengirimkan laporan akta yang telah dibuatnya setiap tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sebagai berikut:
 - a. Kurang tegasnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam menerapkan sanksi yang telah ditentukan oleh peraturan.
 - b. Tindakan pengabaian oleh Kepala Kantor Pertanahan terhadap PPAT yang mengabaikan kewajiban ketentuan tersebut.
 - c. PPAT cenderung akan menggantungkan pelaksanaan kewajiban administratif kepada salah satu staf di kantornya tanpa mengkoscek kembali.
 - d. PPAT merasa bahwa mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuat dihadapannya ini kurang memiliki timbal balik terhadap pekerjaan mereka.
 - e. Kurangnya pengetahuan PPAT terhadap fungsi mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuat dihadapannya kepada Kantor Pertanahan selain tertib administratif.
 - f. PPATS tetap membuat akta peralihan hak kepemilikan atas tanah dan atau bangunan meskipun oleh wajib pajak kewajiban PPh-nya belum terpenuhi.

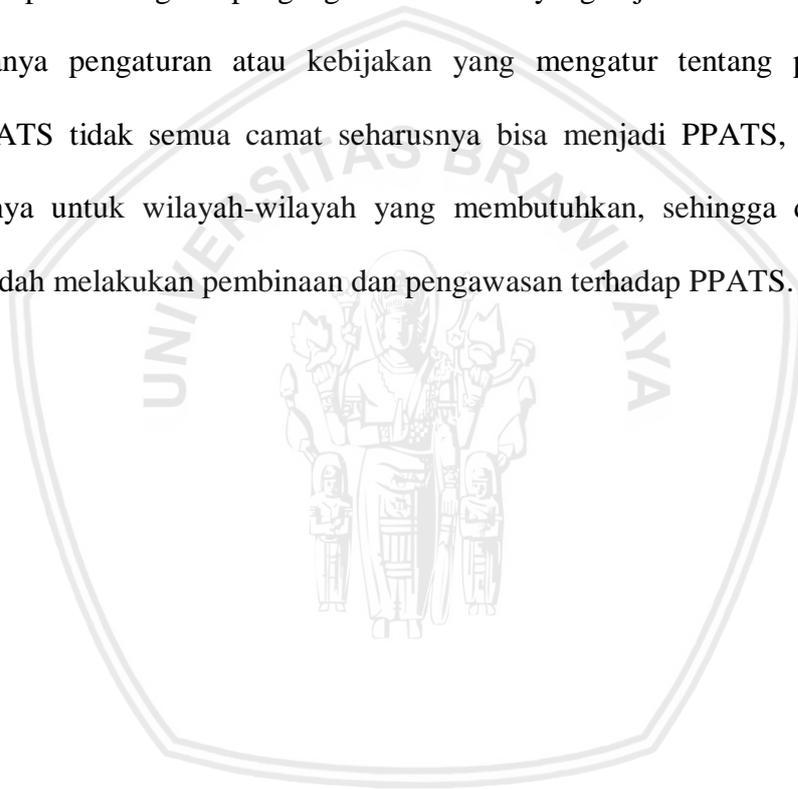
2. Hambatan dan Kendala Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPATS khususnya terhadap kewajiban operasional PPAT terkait penyampaian laporan bulanan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.
 - a. Terbatasnya anggaran dana Kantor Pertanahan Kabupaten Malang
 - b. Tidak adanya sanksi terhadap pelanggaran tidak melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - c. Program pendaftaran tanah sistematis dan lengkap yang menarget 62 ribu sertifikat dengan luas wilayah Kabupaten Malang 3.530,65 km² dan Sumber Daya Manusia di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang terbatas.
 - d. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPATS tidak dapat dilaksanakan karena PPATS dijabat oleh camat, sedangkan camat berpindah-pindah wilayah kerjanya.

4.2 Saran

1. Membuat kebijakan yang dapat memaksakan PPAT dan PPATS untuk mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan misalnya PPAT dan PPATS tidak dapat memasukan berkas peralihan hak apabila laporan bulanan belum disampaikan dengan lengkap.
2. Menggunakan teknologi informasi dan komunikasi seperti aplikasi online yang memiliki database sendiri, sehingga mempermudah Kepala Kantor Pertanahan untuk memastikan pelaksanaan kewajiban PPAT terkait penyampaian laporan bulanan mengenai akta yang dibuat oleh PPAT dan

PPATS dengan begitu juga akan mempermudah PPAT dan PPATS untuk menghindari kealpaan.

3. Memperbanyak sumber daya manusia yang kompeten dalam penerimaan staf Kantor Pertanahan.
4. Melakukan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT secara terjadwal dan kontinu.
5. Mempertimbangkan pengangkatan PPATS yang dijabat oleh camat, perlu adanya pengaturan atau kebijakan yang mengatur tentang pembatasan PPATS tidak semua camat seharusnya bisa menjadi PPATS, seharusnya hanya untuk wilayah-wilayah yang membutuhkan, sehingga dapat lebih mudah melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPATS.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Abdul Ghofur, **Lembaga Kenotariatan Indonesia: Prespektif Hukum dan Etika**, UII, Yogyakarta, 2009.
- Achmad Ali, **Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan**, Kencana, Jakarta, 2009.
- Agus Santoso, **Hukum, Moral dan Keadilan**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012.
- A.P.Parlindungan, **Pendaftaran Tanah di Indonesia, (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 7 Tahun 1998)**, Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Boedi Harsono, **Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaanya**, Jilid I hukumTanah Nasional, Djambatan, Jakarta, 2003.
- , **Hukum Agraria Indonesia**, Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Burhan Ashshofa, **Metode Penelitian Hukum**, Rineka Cipta, Jakarta, 2013.
- Cst. Kansil, **Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia**, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Erni Tisnawati Sule dan Kurniawan Saefullah, **Pengantar Manajemen**, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014.
- Esmi Warasih, Dalam Karous Medan(ed), **Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologi**, PT. Surandaru Utama, Semarang, 2005.
- Hasibuan, H. Malayu S.P, **Manajemen Dasar, Pengertian, Dan Masalah**, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2014
- H.M.Arba, **Hukum Agraria Indonesia**, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- H. Salim HS, **Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah**, Rajagrafindo, Jakarta, 2016.
- Ibnu Syamsi, **Pokok-Pokok Organisasi dan Management**, Bina Aksara, Jakarta, 1990
- Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia**, Arkota, Surabaya, 2003.

- Ismail Solihin, **Pengantar Manajemen**, PT. Gelora Aksara Pratama, Jakarta, 2009
- Lutfi Effendi, **Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara**, Bayumedia Publishing, Malang, 2004.
- Lawrence M. Friedman, **The Legal System; A Social Science Perspective**, Russel Sage Foundation, New York, 1975.
- , **Sistem Hukum Prespektif Ilmu Sosial**, PT.Nusa Media, Bandung, 2011.
- Miftah Thoha, **Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Muchsin, Imam Koeswahyono, dan Soimin, **Hukum Agraria dalam Perspektif Sejarah**, Bandung: Refika Aditama, 2007.
- Muhammad Bakrie, **Hak Menguasai Tanah Oleh Negara, Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria**, Citra Media, Yogyakarta, 2007
- Munir Fuady, **Teori-Teori Besar Dalam Ilmu Hukum**, Kencana, Jakarta, 2013.
- Musaneff, **Manajemen Kepegawaian di Indonesia**, PT. Gunung Agung, Jakarta, 1984.
- Muslan Abdurrahman, **Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum**, PT Ummpress, Malang, 2009.
- Paulus Efendi Lotulung, **Pengertian Pejabat Tata Usaha Negara Dikaitkan Dengan Fungsi PPAT Menurut PP Nomor 10 Tahun 1961**, Media Notariat, Ikatan Notaris Indonesia, 1986.
- Peter Mahmud M, **Penelitian Hukum**, Kencana, Jakarta, 2011.
- Philipus M.Hadjon, **Pengantar Hukum Administrasi Indonesia**, GadjahmadaUniversity Press, Yogyakarta, 2001.
- Ridwan HR, **Hukum Administrasi Negara**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Soerjono Soekanto, **Pokok-Pokok Sosiologi Hukum**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Soewarno Handyaningrat, **Pengantar Studi Ilmu Administrasi dan Management**, Gunung Agung, Jakarta, 1986.

Sudikno Mertokusumo, **Mengenal Hukum, Suatu Pengantar**, Liberty Yogyakarta, 1999.

Sukarna, **Dasar-Dasar Manajemen**, Mandar Maju, Bandung, 2011

Supriadi, **Hukum Agraria**, Sinar Grafika, Jakarta, 2009

JURNAL HUKUM:

Djoko Susanto, (2014), **Prinsip-prinsip dalam pengawasan dan pembinaan**

Badan Pertanahan Nasional terhadap PPAT, Al-Ahwal, Volume 6,

Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember, 2014

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:

1. Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-Undang Dasar Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 196
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998
7. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Republik Indonesia
8. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Republik Indonesia
9. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 201 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

10. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pola Jenjang Karir Kepegawaian Negeri Sipil di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
11. Keputusan bersama Kepala Kantor Pertanahan dengan Direktorat Jendral Pajak Nomor SKB-2 Tahun 1998 / KEP 179/PJ/1998 tentang Laporan Bulanan PPAT dan Pemberitahuan Bulanan Kepala Kantor Pertanahan

INTERNET:

1. <http://www.artikelmateri.com/2015/11/laporan-adalah-pengertian-fungsi-manfaat-ciri-jenis-macam.html>,
2. <http://www.malangkab.go.id/site/read/detail/309/daftar-alamat-kecamatan-di-kabupaten-malang.html>.
3. <http://www.bpn.go.id/TENTANG-KAMI/Sekilas-ATR-BPN>
4. <http://www.petugasukur.com/catatan-harian/cek-ploting-bidang-tanah-di-google-earth.html>
5. <http://peta.bpn.go.id/>
6. <https://sse2.pajak.go.id/default>
7. <http://www.kamarsemut.com/2017/10/pengertian-hak-dan-kewajiban-warga-negara.html>.
8. <http://www.freedomsiana.com/2017/12/pengertian-hak-dan-kewajiban-warga.html>.
9. https://id.wikipedia.org/wiki/Subyek_hukum

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG
PROVINSI JAWA TIMUR**

Jalan Terusan Kawi No.10 Malang 65115, Telp. (0341) 570048 Fax. 565514, 589022
http://www.bpn.go.id e-mail : kab-malang@bpn.go.id

Malang, Februari 2018

: 344 /2-35.07.100/ I /2018

: Segera.

: Permohonan Ijin Penelitian

TERRY MAHARANI, S.H
Universitas Brawijaya Malang
Jl. M.T. Haryono No. 160

MALANG

Menindaklanjuti surat dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Nomor : 072/315/35.07.207/2018 tanggal 29 Februari 2018 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat diatas, bersama ini kami sampaikan bahwa pada kesempatan ini memberi ijin Pelaksanaan Penelitian kepada Mahasiswa / Mahasiswi Universitas Brawijaya Malang Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan sepanjang Mahasiswa / Mahasiswi mematuhi semua peraturan yang berlaku di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Daftar nama siswa/siswi yang disetujui adalah :

NAMA	NIM	Program Studi
TERRY MAHARANI, S.H	166010200111029	Magister Kenotariatan

Demikian disampaikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.



Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik ;
KPS Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
yang bersangkutan.

PEMERINTAH KABUPATEN MALANG
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
Jl. KH. Agus Salim No. 7 Telp. (0341) 366260 Fax. (0341) 366260
MALANG - 65119

SURAT KETERANGAN

NOMOR : 072/ 560/35.07.207/2018

Untuk melakukan Survey/Research/Penelitian/KKN/PKL/Magang

Surat dari Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Nomor:

774/UN10.F01.11.22/PP/2018 Tanggal: 21 Februari 2018 Perihal: Ijin Penelitian

Surat ini Kami TIDAK KEBERATAN dilaksanakan Ijin Penelitian oleh:

Nama / Instansi

: Terry Maharani Wibowo

Alamat

: Jl. MT. Haryono 169 Malang

Tema/Judul/Survey/Research

: Pembinaan dan Pengawasan Oleh Kepala Kantor
Pertanahan Terhadap Kewajiban PPAT Untuk
Menyampaikan Laporan Akta Yang Telah Dibuat

Tempat/Tempat kegiatan

: di Kecamatan Donomulyo, Ngantang, Karangploso,
Pakis, Pakisaji, Turen Kab. Malang

Waktu
mengikuti

: 3 Bulan

: -

Atas Nama Ketentuan :

Mematuhi Ketentuan - Ketentuan / Peraturan yang berlaku

Sesampainya ditempat supaya melapor kepada Pejabat Setempat

Setelah selesai mengadakan kegiatan harap segera melapor kembali ke Bupati

Malang Cq. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kabupaten Malang

Surat Keterangan ini tidak berlaku apabila tidak memenuhi ketentuan tersebut diatas

Malang, 22 Februari 2018

An. KEPALA BADAN KESBANG DAN POLITIK

Kepala Bidang Ideologi, HAM dan Wasbang



Salinan :

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang
2. KPS Magister Kenotariatan
3. Camat Donomulyo, Ngantang, Karangploso Kab. Malang
4. Camat Pakis, Pakisaji, Turen Kab. Malang
5. Mhs/Ybs
6. Arsip