

**PENGARUH PEMBINAAN DAN PENGAWASAN TERHADAP
KINERJA PPAT DI KABUPATEN SLEMAN PROVINSI
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Kelulusan
Pada Program Diploma IV Pertanahan Jurusan Perpetaan



OLEH :

JOHAN SAMPE
NIM. 9871390

INTISARI

Akta-akta yang dibuat oleh PPAT sangat penting artinya di dalam proses pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tertentu baik peralihan hak atau pembebanan hak. PPAT yang melanggar atau melalaikan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, akta PPAT yang dibuatnya tidak dapat memenuhi syarat sebagai dasar pendaftaran peralihan atau pembebanan hak. Berkaitan dengan hal tersebut, di dalam PMNA / KBPN No. 4 Tahun 1999 Pasal 35 sampai dengan 38 telah ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai pembinaan dan pengawasan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 PP No.37 Tahun 1998.

Dari dasar tersebut, penyusun ingin melihat apakah pembinaan dan pengawasan berpengaruh terhadap kinerja PPAT. Untuk itulah penyusun mengambil judul "*Pengaruh Pembinaan Dan Pengawasan Terhadap Kinerja PPAT Di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*".

Penelitian yang menggunakan metode eksplanatori atau penelitian penjelasan ini bertujuan: untuk mengetahui apakah pembinaan dan pengawasan dapat mempengaruhi kinerja PPAT di Kabupaten Sleman, untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi di dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dan untuk mengetahui upaya-upaya yang telah dilakukan dalam mengatasi kendala-kendala tersebut.

Adapun yang menjadi rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah: Apakah pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berpengaruh terhadap kinerja PPAT di Kabupaten Sleman?

Dari penelitian ini dapat diperoleh hasil yaitu bahwa kegiatan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT berpengaruh terhadap kinerja PPAT. Kegiatan pembinaan harus ditindaklanjuti dengan pengawasan karena keduanya merupakan rangkaian kegiatan yang harus dilaksanakan agar dapat mempengaruhi kinerja PPAT. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman di dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT selama ini menyangkut dana, jumlah PPAT yang besar dan ada PPAT yang tidak pernah datang untuk melapor. Upaya-upaya yang telah ditempuh untuk mengatasinya adalah mengupayakan pembinaan secara langsung dan secara kolektif, dengan cara mengundang PPAT ke Kantor Pertanahan, mengadakan pertemuan informal dengan PPAT, pengajuan atau pengusulan dana / anggaran setiap tahunnya.

Agar pembinaan dan pengawasan PPAT dapat dilaksanakan secara lebih baik, maka perlu diperhatikan sumber daya manusia dari pembina. Hal ini penting karena pengetahuan dan wawasan pembina harus lebih luas dari yang dibina atau diawasi.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO.	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.	iv
KATA PENGANTAR.	v
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Batasan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran	15
C. Batasan Operasional	17
D. Anggapan Dasar	18
BAB III METODE PENELITIAN.....	19
A. Metode Yang Digunakan	19
B. Lokasi Penelitian	19
C. Populasi Dan Sampel Penelitian	19
D. Jenis Dan Sumber Data	21
E. Teknik Pengumpulan Data	22
F. Teknik Analisis Data	23

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan di bidang pertanahan akan dapat berjalan apabila administrasi pertanahan berupa data pendaftaran tanah dapat dikelola dengan baik. Pelaksanaan administrasi pertanahan dengan data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya seperti yang ada di lapangan. Data pendaftaran tanah yang dimaksud di sini yaitu meliputi data fisik dan data yuridis. Kedua hal tersebut sangat erat kaitannya dengan tugas dan tanggung jawab PPAT di Kabupaten Sleman dalam melaksanakan kegiatannya setiap hari, artinya data yang telah tercatat sebelumnya perlu diteliti lagi sehingga tingkat keakuratannya dapat terjamin. Dengan demikian akta yang dibuat oleh PPAT itu dapat menjamin data yuridis yang tercatat dalam akta tersebut.

Dalam hubungan hukum dengan pencatatan data yuridis, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting. Sesuai dengan ketentuan di dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan apabila sudah dibuktikan dengan data yang dibuat oleh PPAT.

Di dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya, PPAT yang melanggar atau melalaikan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dalam peraturan

sebagai dasar pendaftaran peralihan atau pembebanan hak. Berdasarkan hasil studi pendahuluan yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, banyak juga dijumpai PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan dengan peraturan yang berlaku, misalnya keterlambatan kedatangan laporan bulanan, laporan bulanan yang tidak sesuai dengan ketentuan, kop surat PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan dan juga isi akta PPAT yang tidak benar. Perbuatan-perbuatan yang dilakukan PPAT tersebut akan berdampak pada munculnya sengketa tanah, kerawanan dalam masalah hukum pertanahan dan menyulitkan usaha untuk menuju kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Berdasarkan hal tersebut perlu adanya pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman terhadap peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh PPAT. Di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 telah ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai pembinaan dan pengawasan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, bahwa pembinaan dan pengawasan PPAT dilakukan oleh Menteri. Ketentuan-ketentuan tersebut terdapat pada Pasal 35 sampai dengan 38 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999. Pembinaan dan pengawasan PPAT ini dalam rangka menilai kinerja PPAT dalam pengadministrasian, pelaporan dan pelayanan masyarakat tanpa mengesampingkan kepastian hukum yang terkandung dalam setiap akta yang dibuat. Hal ini perlu dilakukan agar hal-hal yang sifatnya meresahkan masyarakat dapat dihindari karena akta PPAT yang tidak benar

merupakan embrio bagi timbulnya masalah dan sengketa pertanahan di kemudian hari.

Dari alasan di atas perlu kiranya diadakan penelitian tentang pengaruh pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, terhadap kinerja PPAT di Kabupaten Sleman. Apakah pembinaan dan pengawasan tersebut dapat mempengaruhi kinerja PPAT. Apakah dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan mengalami kendala, dan bagaimana upaya yang ditempuh untuk mengatasi kendala tersebut, sehingga peran PPAT sebagai mitra kerja Badan Pertanahan Nasional dalam membantu tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah dapat optimal. Dengan demikian akan dapat dinilai kinerja PPAT di Kabupaten Sleman. Kinerja PPAT tersebut antara lain menyangkut produktivitas, kualitas akta yang dibuat dan kewajiban operasionalnya.

Penulis mengambil Kabupaten Sleman sebagai tempat penelitian dengan alasan kabupaten tersebut sebagai salah satu daerah yang cukup berkembang di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang tentunya tingkat peralihan hak atas tanah sangat tinggi dan banyaknya jumlah bidang tanah yang terdaftar dan bersertifikat. Tingginya tingkat peralihan hak atas tanah tersebut berdampak pada tingginya tingkat volume kerja PPAT. Oleh karena itu diperlukan kinerja PPAT yang baik dan berkualitas. Tingginya frekuensi peralihan hak atas tanah akan mengakibatkan tingkat kesempatan PPAT untuk melakukan pelanggaran peraturan juga tinggi. Untuk mencegah PPAT melakukan pelanggaran peraturan

perlu dilakukan pembinaan dan pengawasan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Penulis melihat bahwa kegiatan pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman biasanya berupa pemeriksaan akta-akta yang dibuat oleh PPAT di Kabupaten Sleman. Hasil pemeriksaan itu biasanya dicantumkan dalam Risalah Pemeriksaan Akta PPAT. Selain itu, masih banyak lagi bentuk-bentuk kegiatan pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam hubungannya dengan tugas-tugas dan tanggung jawab PPAT di Kabupaten Sleman. Oleh karena itu, penulis akan meneliti apakah memang pembinaan dan pengawasan tersebut dapat mempengaruhi kinerja PPAT.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik dan bermaksud untuk mengadakan penelitian dengan judul **“PENGARUH PEMBINAAN DAN PENGAWASAN TERHADAP KINERJA PPAT DI KABUPATEN SLEMAN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

Apakah pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berpengaruh terhadap kinerja PPAT di Kabupaten Sleman ?

C. Batasan Masalah

Untuk tidak meluasnya bahasan mengenai masalah penelitian karena keterbatasan kemampuan dan waktu, maka penulis membatasi masalah sebagai berikut:

1. Pembinaan dan pengawasan PPAT yang dimaksud yaitu pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman sejak berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 sebagai tindak lanjut dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
2. Kegiatan pembinaan dan pengawasan PPAT dalam penelitian ini adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahun terakhir (tahun 1999 sampai dengan 2001). Pembatasan ini berdasarkan pertimbangan bahwa Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 mulai berlaku sejak tahun 1999; dan data penelitian yang ada adalah sampai dengan tahun 2001.
3. PPAT yang dinilai kinerjanya dalam penelitian ini adalah PPAT Umum yang diangkat dengan Surat Keputusan Menteri. Dalam hal ini Camat sebagai PPAT Sementara tidak diteliti karena jabatannya, sehingga sehingga dalam kegiatan pembinaan dan pengawasan tidak dapat dinilai secara terus-menerus berkaitan dengan masa jabatannya. Pembatasan ini bertujuan untuk menghindari keanekaragaman variabel penelitian.

4. Kinerja yang dimaksud yaitu produktivitas PPAT, pengiriman laporan bulanan, kesesuaian isi dan bentuk laporan bulanan dengan ketentuan yang berlaku, susunan kop surat PPAT dan kualitas dari akta PPAT.

D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui apakah pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dapat mempengaruhi kinerja PPAT di Kabupaten Sleman.
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi di dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- c. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam mengatasi kendala-kendala di dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT di Kabupaten Sleman.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai bahan sumbangan pemikiran bagi para PPAT di Kabupaten Sleman dan aparat pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.
- b. Sebagai bahan kajian di bidang pendaftaran tanah khususnya yang berkaitan dengan peralihan hak, pembebanan hak dan PPAT.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penyajian, pengolahan dan analisa data pada bab sebelumnya yang dihubungkan dengan rumusan masalah dalam tulisan ini, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Kegiatan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman berpengaruh terhadap kinerja PPAT. Pengaruh tersebut dibuktikan oleh menurunnya jumlah teguran tertulis dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan menurunnya jumlah pelanggaran yang menandakan meningkatnya kinerja PPAT. Adanya pengaruh pembinaan dan pengawasan terhadap kinerja PPAT juga diperkuat oleh hasil wawancara dan hasil angket. Hal ini menunjukkan bahwa anggapan dasar yang ada telah terbukti kebenarannya.
2. Kendala-Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman di dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT selama ini yaitu :
 - a. alokasi dana atau anggaran pembinaan dan pengawasan PPAT yang kurang memadai / tidak sesuai;
 - b. jumlah PPAT yang ada cukup banyak;
 - c. ada PPAT yang tidak pernah datang untuk melapor ke Kantor Pertanahan karena hanya menugaskan stafnya.

3. Upaya-upaya yang telah ditempuh untuk mengatasi kendala-kendala tersebut adalah :
 - a. mengupayakan pembinaan secara langsung dan secara kolektif, dengan cara mengundang PPAT ke Kantor Pertanahan;
 - b. mengadakan pertemuan informal dengan PPAT;
 - c. pengusulan penambahan dana / anggaran pembinaan dan pengawasan PPAT yang disesuaikan dengan jumlah PPAT yang ada.

B. Saran

Setelah melaksanakan penelitian mengenai pengaruh pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman terhadap kinerja PPAT di Kabupaten Sleman, maka peneliti dapat memberikan beberapa saran yaitu :

1. Pembinaan dan pengawasan PPAT yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman memang dinilai sudah baik tetapi perlu ditingkatkan lagi. Agar pembinaan dan pengawasan selalu dapat meningkatkan kinerja PPAT, maka perlu dilaksanakan secara efektif, kontinu dan konsisiten dengan peraturan-peraturan yang berlaku. Dengan demikian maka tingkat ketertiban administrasi PPAT dapat ditingkatkan, yang tentu saja dapat menunjang tertibnya administrasi pertanahan.
2. Perlu diusulkan penambahan dana / anggaran pembinaan dan pengawasan PPAT yang disesuaikan dengan jumlah PPAT yang ada di Kabupaten Sleman. Dengan anggaran yang memadai, maka seluruh PPAT yang ada dapat dikunjungi oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam rangka

3. Agar kegiatan pembinaan dan pengawasan PPAT dapat terlaksana secara lebih baik atau dapat ditingkatkan, maka diperlukan juga peningkatan kualitas dan kemampuan atau sumber daya pembina di Kantor Pertanahan. Hal ini penting karena pengetahuan dan wawasan dari pegawai Kantor Pertanahan sebagai pihak yang melaksanakan pembinaan dan pengawasan PPAT harus lebih luas dan mendalam dari PPAT sebagai pihak yang dibina atau diawasi. Untuk itu, maka peningkatan sumber daya manusia pegawai Badan Pertanahan Nasional perlu diperhatikan.



DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Anonim, 1998, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Anonim, 1999, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998.
- Arikunto, Suharsimi, 1986. Prosedur Penelitian.
Jakarta : PT. Rineka Cipta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1999. Kamus Besar Bahasa Indonesia.
Jakarta : Balai Pustaka.
- Hadimoeljono, Soeprapto, 2001. Pejabat Pembuat Akta Tanah.
Yogyakarta : BPN – STPN.
- Harsono, Boedi, 1999. Hukum Agraria Nasional. Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya.
Jakarta : Djambatan.
- Harsono, Boedi, 2000. Hukum Agraria Nasional. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah.
Jakarta : Djambatan.
- Parlindungan, A.P., 1991. Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah.
Bandung : CV. Mandar Maju.
- Perangin, Effendi, 1986. Hukum Agraria Di Indonesia. Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum.
Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 1996. Pedoman Penulisan Skripsi.
Yogyakarta : STPN.
- Singarimbun, Masri, 1989, Metodologi Penelitian Survai.