

**IMPLEMENTASI PENGAWASAN DAN PEMBINAAN  
PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) OLEH  
MAJELIS PEMBINA DAN PENGAWAS PEJABAT  
PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) (STUDI KASUS  
PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT)  
DI PROVINSI SULAWESI TENGGARA)**

**TESIS**



**Oleh:**

**DIAN PRILIA**

NIM : 21302000092

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2)**

**KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2022**

**IMPLEMENTASI PENGAWASAN DAN PEMBINAAN  
PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) OLEH  
MAJELIS PEMBINA DAN PENGAWAS PEJABAT  
PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) (STUDI KASUS  
PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT)  
DI PROVINSI SULAWESI TENGGARA)**

**TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:

**DIAN PRILIA**

NIM : 21302000092

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2)**

**KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2022**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**IMPLEMENTASI PENGAWASAN DAN PEMBINAAN  
PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) OLEH  
MAJELIS PEMBINA DAN PENGAWAS PEJABAT  
PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) (STUDI KASUS  
PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT)  
DI PROVINSI SULAWESI TENGGARA)**

**TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)

Oleh:

**DIAN PRILIA**

NIM : 21302000092

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh  
Pembimbing  
Tanggal,

**Dr. H. Jawade Hafidz.,S.H.,M.H**

**NIDN : 0620046701**

Mengetahui,

Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (MKN)



**Dr. H. Jawade Hafidz.,S.H.,M.H**

**NIDN : 0620046701**

**IMPLEMENTASI PENGAWASAN DAN PEMBINAAN PEJABAT  
PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) OLEH MAJELIS PEMBINA DAN  
PENGAWAS PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) (STUDI  
KASUS PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT)  
DI PROVINSI SULAWESI TENGGARA)**

**Oleh:**

**DIAN PRILIA**

NIM : 21302000092

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 31 Agustus 2022  
Dan Dinyatakan LULUS.

Tim Penguji  
Ketua,

  
**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

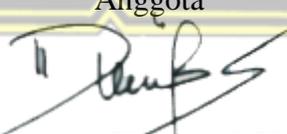
NIDN : 0607077601

Anggota

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

Anggota

  
**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.**

NIDK: 8954100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



  
**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

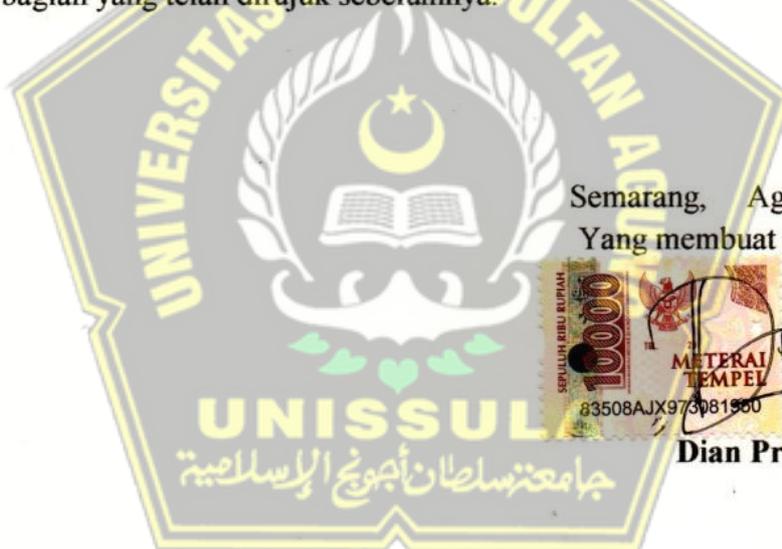
NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Dian Prilia  
NIM : 21302000092  
Program Studi : Magister S2 Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“IMPLEMENTASI PENGAWASAN DAN PEMBINAAN PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) OLEH MAJELIS PEMBINA DAN PENGAWAS PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) (STUDI KASUS PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) DI PROVINSI SULAWESI TENGGARA)”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sebelumnya.



Semarang, Agustus 2022  
Yang membuat pernyataan

METERAI  
TEMPEL  
83508AJX973081960

Dian Prilia

## PERSYARATAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **DIAN PRILIA**

NIM : 21302000192

Program Studi : Magsiter (S2) Kenotariatan (M.Kn.)

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/Tesis dengan judul : **“IMPLEMENTASI PENGAWASAN DAN PEMBINAAN PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) OLEH MAJELIS PEMBINA DAN PENGAWAS PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) (STUDI KASUS PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) DI PROVINSI SULAWESI TENGGARA)”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di Internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung (UNISULA).

Semarang, Agustus 2022

Yang membuat pernyataan



**Dian Prilia**

## ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah salah satu profesi yang dilakukan oleh subjek hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang pembuatan akta tanah, sebagai sebuah profesi yang kewenangannya diberikan berdasarkan delegasi kewenangan dari institusi Badan Pertanahan Nasional, maka profesi PPAT di dalam menjalankan tugas dan fungsinya dibina dan diawasi oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, begitu juga dengan Kantor Wilayah BPN Sulawesi Tenggara yang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT, upaya pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Majelis pembina dan pengawas PPAT dilakukan dengan tujuan mencapai kualitas PPAT yang lebih baik serta pengawasan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang meliputi UUD 1945; Undang-Undang No.2 Tahun 2014; Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2018, serta data sekunder berisi buku-buku dan dokumen pendukung lainnya. Pengumpulan data penelitian dengan teknik wawancara dan studi dokumen atau bahan pustaka. Metode analisa data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif model interaktif sebagaimana yang diajukan oleh Miles dan Huberman.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Pertama, implementasi pembinaan dan pengawasan Majelis Pembina dan Pengawas terhadap PPAT yaitu melakukan kunjungan ke beberapa PPAT dan memberikan pembinaan terkait dengan peraturan-peraturan jabatan PPAT, sosialisasi peraturan menyangkut kode etik PPAT dan pengawasan yaitu berupa pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan penegakkan aturan hukum yang sesuai dengan peraturan di bidang PPAT. Kedua, yang menghambat pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan PPAT oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara yaitu: 1) Belum adanya petunjuk teknis /petunjuk pelaksanaan bahkan SOP yang jelas dan tegas mengenai pengawasan terhadap PPAT. 2) Anggaran yang tersedia sangat terbatas dan 3) Sarana dan prasarana yang tidak tersedia dalam melakukan pengawasan. Sejauh ini sekretariat Majelis Pembina dan Pengawas PPAT masih berada di Kantor Wilayah BPN. Solusi untuk mengatasinya yaitu melakukan koordinasi dengan induk organisasi PPAT dalam hal ini IPPAT

**Kata Kunci:** Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 2018

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga proposal penelitian ini yang berjudul **“IMPLEMENTASI PENGAWASAN DAN PEMBINAAN PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) OLEH MAJELIS PEMBINA DAN PENGAWAS PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) (STUDI KASUS PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) DI PROVINSI SULAWESI TENGGARA)”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan proposal penelitian ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan proposal penelitian ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H. selaku Dekan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, selaku Ketua Program Studi Magister Konaktariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
4. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
5. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;

6. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan proposal penelitian ini.

Oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan demi kesempurnaan proposal tesis ini. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.



Semarang, Agustus 2022

Yang membuat pernyataan

Dian Prilia

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
<i>ABSTRACT</i> .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian .....	12
D. Manfaat Penelitian .....	13
E. Kerangka Konseptual.....	13
F. Kerangka Teori.....	17
G. Metode Penelitian.....	30
H. Sistematika Penulisan.....	35
I. Jadwal Penelitian.....	36
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	37
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	37
B. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	42
C. Tinjauan Umum tentang Pembinaan dan Pengawasan .....	90
D. Tinjauan Umum Majelis Pembinaan dan Pengawasan PPAT .....	101
E. Pembinaan dan Pengawasan dalam Perspektif Islam.....	114
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	133
A. Implementasi Pembinaan dan Pengawasan PPAT oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara.....	133
B. Faktor-Faktor yang Menghambat Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan PPAT oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara .....	144

BAB IV PENUTUP .....	152
A. Kesimpulan .....	152
B. Saran.....	153
DAFTAR PUSTAKA .....	154





## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Undang–Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) pada Pasal 1 ayat (3) menegaskan bahwa “Indonesia adalah negara hukum”. Rumusan ini mengandung pengertian bahwa hukumlah yang memegang komando tertinggi dalam penyelenggaraan negara (*rule of law, and not of man*), inilah yang disebut kekuasaan yang dijalankan oleh hukum (*nomos*), adanya pengakuan terhadap prinsip supremasi hukum dan konstitusi, dianutnya sistem pemisahan dan pembagian-pembagian kekuasaan menurut sistem konstitusional yang diatur dalam UUD 1945, adanya jaminan hak-hak asasi manusia dalam UUD 1945, adanya prinsip peradilan yang bebas dan tidak memihak yang menjamin persamaan setiap warga negara dalam hukum serta menjamin keadilan bagi setiap orang termasuk terhadap penyalahgunaan wewenang oleh pihak yang berkuasa.<sup>1</sup>

Kewajiban negara untuk mewujudkan kepastian hukum merupakan pengejawantahan dari tujuan negara yang didasari nilai-nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian mewujudkan kepastian hukum merupakan tugas dan tanggungjawab negara yang harus diwujudkan oleh penyelenggara negara. Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945) secara tegas telah memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi setiap orang, yaitu bahwa

---

<sup>1</sup> Jimly Asshiddiqie, 1994, Gagasan KR dalam Konstitusi dan Pelaksanaannya di Indonesia, Rajawali Press, Jakarta, , hlm.306

setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.<sup>2</sup>

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketetapan serta ketentuan dari tujuan dibentuknya suatu hukum. Kepastian hukum erat kaitannya dengan rasa aman dan nyaman, sebab hakikat dari kepastian hukum adalah menimbulkan kepastian terhadap segala sesuatu yang menyangkut keraguan, ketidakpastian dan rasa ketakutan yang bersifat manusiawi. Lebih jauh lagi, kajian tentang kepastian hukum erat kaitannya dengan kajian suatu keabsahan. Kaadaan yang pasti dinilai sebuah keadaan yang sah menurut peraturan peundang-undangan baik secara formil maupun materil.<sup>3</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>4</sup>

Dalam rangka mencapai tujuan hukum khususnya kepastian hukum, dibutuhkan suatu instrumen untuk menunjang tercapainya tujuan hukum.

Sebagai salah satu contoh pentingnya kepastian hukum adalah dalam hal

---

<sup>2</sup> Pasal 28D ayat (1) UUD Tahun 1945

<sup>3</sup> Rahmat Ramadhani, 2017. Jaminan Kepastian Hukum yang Terandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, De Lega Lata, Vol 2, No 1, hlm. 139-157

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum Universitas Indonesia Press, hlm 13

kepemilikan tanah dengan sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah merupakan salah satu bentuk untuk mencapai kepastian hukum, karena dalam sistem pendaftaran tanah harus dilengkapi dengan dokumen tertulis yang dapat menjelaskan tentang subjek dan objek yang menggambarkan mengenai dasar hak kepemilikan seseorang atas tanah yang akan dibutuhkan sebagai bukti autentik. Adanya sertifikat tanah sebagai dokumen tertulis menjadi alat bukti yang memberikan jaminan kepastian hukum bagi seseorang yang memiliki suatu hak atas tanah.

Untuk mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan, Pemerintah telah memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah. Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), telah menentukan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah,” sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Penyelenggaraan pendaftaran tanah ini menjadi kewenangan dan tanggungjawab Pemerintah yang pelaksanaannya dilakukan oleh instansi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Sedangkan dalam Pasal 6 Ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, Tugas Pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup>Tampil Anshari Siregar, Pendaftaran Tanah Kepastian hak, cetakan Pertama, Medan: Multi Grafika Medan, 2007, hlm. 27

Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) menjadi *leading* sektor administrasi pertanahan ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) menjadi pejabat yang mempunyai peran penting dalam Administrasi Pertanahan. Untuk itu berbagai Peraturan yang berkaitan dengan tanah dan pejabat yang menangani Administrasi Pertanahan diatur dengan Peraturan yang senantiasa berubah mengikuti perkembangan zaman.

Seiring dengan berkembangnya kehidupan masyarakat akan tanah dan bangunan maka kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik berkaitan dengan pertanahan. Kedudukan PPAT sebagai pejabat otentik telah dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP 37).<sup>6</sup> Berdasarkan aturan hukum yang berlaku bahwa PPAT dikualifikasikan sebagai pejabat umum dan di berikan kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu di bidang peralihan dan pembebanan hak atas tanah.<sup>7</sup>

Maksud ditetapkannya PPAT adalah untuk membantu tugas Pemerintah dalam melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kemudian menurut Pasal 1

---

<sup>6</sup>Samsaimun, Peraturan Jabatan PPAT, Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak atas Tanah di Indonesia, Bandung; Pustaka Reka Cipta, 2018, hlm 1-2.

<sup>7</sup>Habib Adjie, 2014, Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 91.

PP 37 yang dimaksud dengan PPAT yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pembentukan payung hukum secara spesifik yang mengatur tentang Jabatan PPAT dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (selanjutnya disingkat PP Nomor 37 tahun 1998) jika dilihat dasar pembentukannya bersumber pada Pasal 7 ayat (3) PP Nomor 24 tahun 1997, yang berinduk pada UUPA, bahwa: "Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah". Di dalam pasal 7 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 disebutkan bahwa "PPAT sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.<sup>8</sup> Sebelumnya masalah PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya.<sup>9</sup> Semenjak tahun 1961, berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961, maka Notaris tidak lagi berhak membuat perjanjian-perjanjian pemindahan hak atas tanah. Wewenang itu selanjutnya diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup>PP Nomor 24 Tahun 1997 ayat 1

<sup>9</sup>Mustofa, Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT, Karya Media, Yogyakarta, 2014, hlm

1

<sup>10</sup>R.Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 1993, hlm. 9

Adanya payung hukum yang jelas maka kedudukan PPAT sangat strategis karena sebagai unsur penopang dan mitra kerja Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menyangkut pemeliharaan data pendaftaran tanah. PPAT dimaksud mempunyai kewenangan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Keberadaan PPAT yang beragam latar belakang dalam pelaksanaan jabatannya perlu dipantau, terlebih bila terjadi kompetisi dalam pelayanan jasa PPAT menyangkut volume pekerjaan yang ada. Hal ini dapat memicu timbulnya ketimpangan dan pelanggaran terhadap larangan, hak dan kewajiban PPAT dalam pelaksanaan tugas dan fungsinya. Termasuk bila terjadi salah persepsi atau penafsiran PPAT terhadap ketentuan pelaksanaan tugas yang menjadi tanggung jawabnya.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud sebagaimana tersebut di atas adalah:<sup>11</sup>

- 1) Jual beli,
- 2) Tukar menukar,
- 3) Hibah,

---

<sup>11</sup> Gustav Pardosi, PPAT Sebagai Pejabat Umum, Jakarta : Citra Ilmu, 2008, hlm.14

- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
- 5) Pembagian hak bersama,
- 6) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik,
- 7) Pemberian hak tanggungan,
- 8) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan”

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.

Pembuatan akta otentik di bidang pertanahan, PPAT harus memiliki prinsip kehati-hatian, karena akta PPAT merupakan akta otentik di bidang pertanahan, khususnya terhadap akta jual-beli yang merupakan akta otentik yang dijadikan dasar peralihan hak atas tanah yang bersertipikat dari nama penjual kepada nama pembeli.<sup>12</sup> Oleh karena itu setiap akta jual beli yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat karena merupakan dasar hukum bagi kantor pertanahan untuk melakukan balik nama hak kepemilikan atas tanah tersebut. PPAT harus membacakan akta jual beli yang dibuatnya tersebut kepada para pihak yang terkait/berkepentingan dan menjelaskan isi akta tersebut kepada mereka. Hal ini dimaksudkan agar para

---

<sup>12</sup>Pandu Ismanto, 2009, Tanah Dan PPAT, Bandung : Refika Aditama, hlm.77.

pihak mengerti dan memahami isi akta jual-beli hak atas tanah bersertifikat tersebut.<sup>13</sup>

PPAT dalam Tugas dan wewenangnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berbagai perbuatan hukum mengenai tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Tanpa bukti berupa akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan. Selain itu, dilarang orang lain selain PPAT membuat akta-akta yang dimaksudkan. Artinya PPAT diberi kewenangan khusus dalam pembuatan akta-akta tersebut.

Pelaksanaan fungsi dan tanggung jawabnya sebagai Pejabat Umum, tidak jarang PPAT berurusan dengan proses hukum. akibat adanya laporan masyarakat atau melalui kuasa hukum dari hasil produk yang dibuat oleh notaries. Dan, tak jarang ada menjadi tergugat di pengadilan.<sup>14</sup> Pada proses hukum ini PPAT harus memberikan keterangan dan kesaksian menyangkut isi akta yang dibuatnya. Dengan diletakkannya tanggung jawab secara hukum dan etika kepada PPAT, maka kesalahan yang sering terjadi pada PPAT banyak disebabkan oleh keteledoran PPAT tersebut. Konsekwensi logis, seiring dengan adanya tanggung jawab PPAT kepada masyarakat, maka haruslah dijamin adanya pengawasan dan pembinaan yang terus menerus agar tugas PPAT selalu sesuai dengan kaidah hukum yang mendasari kewenangannya dan dapat terhindar dari penyalahgunaan kewenangan atau kepercayaan yang diberikan.

---

<sup>13</sup>Darwanto Gunawan, 2009, Membedah Akta PPAT, Jakarta : Rineka Cipta, hlm. 51

<sup>14</sup> <https://sultraonline.com/organisasi-ini-notaris-profesional-dan-bersinergi/diakses>  
tanggal 26-06-2022

Berdasarkan hasil studi pendahuluan yang telah dilakukan di Kantor Pertanahan Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara, masih banyak 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. Sehingga dalam perbuatannya ini masyarakat yang dirugikan.

Berdasarkan hal tersebut perlu adanya pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Wilayah terhadap peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh PPAT. Sebelumnya peraturan mengenai pembinaan dan pengawasan PPAT telah diatur 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. Pelaksanaan Pembinaan dan pengawasan PPAT 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 merupakan embrio bagi timbulnya masalah dan sengketa pertanahan di kemudian hari.

Dikeluarkannya Permen Nomor 2 tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT yang didasarkan atas Pasal 33 PP No. 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah, sehingga perlu diatur pembinaan dan pengawas terhadap pelaksanaan jabatan PPAT tidak memunculkan masalah hukum atas akta-akta PPAT nya. Terbitnya peraturan ini mempertajam fungsi pembinaan dan pengawasan PPAT untuk mewujudkan PPAT yang professional, berintegritas dan menjalankan jabatan PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kode etik PPAT. Pelaksanaan pembinaan PPAT diharapkan mampu mengakomodasi kepentingan PPAT sekaligus untuk memantau kegiatan kerjanya. Pelaksana pembina PPAT yang memadai dan profesional sangat menunjang pelaksanaan pembinaan PPAT dapat berjalan dengan baik dan efektif.

Kehadiran daripada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dimulai dari tingkat daerah, wilayah dan pusat tentu disamping melakukan pembinaan, sosialisasi regulasi dan rekomendasi peraturan-peraturan tapi sebagai kontrol *check and balances* terhadap pelaksanaan tugas PPAT sebagai pejabat yang diberi kewenangan oleh BPN untuk membuat akta outentik.

Sebaliknya tanpa pembinaan PPAT yang terprogram dapat memunculkan benturan-benturan kepentingan dan ketimpangan sebagai wujud pelaksanaan

kerja tanpa pengawasan dan kontrol. maka pelayanan menyangkut jasa PPAT sangat dibutuhkan. Keberadaan PPAT yang tersentral penyebarannya atau sebagian besar PPAT berkedudukan kerja di wilayah perlu dipantau, karena rawan terhadap penyimpangan pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT. PPAT selaku anggota dari IPPAT yang diduga melanggar kode etik profesi, akan diperiksa Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang terdiri dari unsur pemerintah dan profesi PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran dan tanggung jawab melaksanakan tugas pokok dan kewenangan yang diberikan kepadanya, seperti melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran pertanahan dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu. Agar terjadi kerja sama yang baik antara PPAT dan Kantor Pertanahan maka diperlukan adanya pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Pembinaan dimaksudkan agar mendapatkan kualitas PPAT yang lebih baik, sementara pengawasan dilakukan bersifat secara preventif dan represif agar PPAT menjalankan jabatannya sesuai dengan Peraturan perundang-undangan. Namun penelitian ini menggarisbawahi bahwa keberadaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT di beberapa daerah sejauh ini belum berjalan sebagaimana mestinya dalam hal pelaksanaan tugas dan fungsinya sebagai lembaga pengawasan dan pembinaan PPAT, khususnya di Provinsi Sulawesi Tenggara. Selanjutnya dibuat dalam bentuk Tesis dengan judul: "IMPLEMENTASI PENGAWASAN DAN PEMBINAAN PEJABAT

PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) OLEH MAJELIS PEMBINA DAN  
PENGAWAS PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) (STUDI  
KASUS PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH (PPAT) DI PROVINSI  
SULAWESI TENGGARA”

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi pembinaan dan pengawasan PPAT oleh Majelis pembinaan dan pengawasan PPAT Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara?
2. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT oleh Majelis pembinaan dan pengawasan PPAT Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara?

**C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implementasi pembinaan dan pengawasan PPAT oleh Majelis pembinaan dan pengawasan PPAT Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT oleh Majelis pembinaan dan pengawasan PPAT Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara

## **D. Manfaat Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

### **1. Manfaat secara Teoretis**

- a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam dalam khasanah ilmu pengetahuan hukum kenotariatan khususnya pengawasan terhadap Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik
- b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang wawasan ilmu pengetahuan hukum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), khususnya fungsi dan kedudukan Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2018

### **2. Manfaat secara Praktis**

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan sebagai bahan bagi Pemerintah untuk mengawasi PPAT dalam menjalankan jabatan dan tugasnya sehingga sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku.

## **E. Kerangka Konseptual**

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak tidak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum

atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitannya. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepti pada hakektnya merupakan suatu pengaran atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

#### 1. PPAT

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>15</sup> PPAT sebagaimana tercantum dalam peraturan tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dimana kewenangan ini diberikan kepada pejabat tersebut oleh peraturan perundang-undangan. H. Salim H.S.,

---

<sup>15</sup>Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018

menyimpulkan bahwa PPAT adalah “Seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun”.<sup>16</sup>

## 2. Pembinaan PPAT

Pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan oleh Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik. Adapun pengawasan adalah kegiatan yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>17</sup>

Lahirnya Permen ATR/Ka.BPN No. 2 Tahun 2018 dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kementerian. Selain itu, diundangkannya Permen ATR/Ka. BPN Nomor 2 Tahun 2018 juga bertujuan untuk mewujudkan PPAT yang professional, berintegritas dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik. Dalam hal ini yang

---

<sup>16</sup>H. Salim, HS., 2016, Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, (Jakarta : Raja Grafindo Persada hlm. 90

<sup>17</sup>Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta: Kencana, 2020, hlm. 123

dimaksud dengan PPAT meliputi PPAT, PPAT Sementara, PPAT Pengganti, dan PPAT Khusus.<sup>18</sup>

### 3. Pengawasan PPAT

Dalam Permen ATR/Ka. BPN No. 2 Tahun 2018 diatur pula mengenai pengawasan terhadap PPAT. Mengenai ruang lingkup pengawasan terhadap PPAT meliputi Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT, dan penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT. Tujuan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat meminimalisir pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT untuk tercapainya pelaksanaan jabatannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku demi melindungi kepentingan masyarakat.<sup>19</sup>

### 4. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT

Untuk melaksanakan pembinaan dan pengawasan Menteri dapat membentuk Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang bertugas untuk membantu Menteri dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan PPAT. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah Majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup>Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op.Cit.*, hlm. 123-124

<sup>19</sup>Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op.Cit.* hlm, 125-127

<sup>20</sup>Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 Ayat 11

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT tersebut diangkat dan diberhentikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, terdiri atas : <sup>21</sup>

1. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MPPP)
2. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW), dan
3. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD)

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Kewenangan**

Penelitian ini, teori yang digunakan adalah teori kewenangan. Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teori kewenangan. Menurut Philipus M. Hadjon, berpendapat bahwa teori kewenangan pada hakikatnya berasal dari 2 (dua) sumber ialah: atribusi dan delegasi. Lebih lanjut Philipus M. Hadjon menyebutkan bahwa atribusi merupakan cara moral untuk memperoleh wewenang pemerintahan. Yang dapat membentuk wewenang adalah yang berwenang berdasarkan peraturan perundang. <sup>22</sup>. Berkaitan dengan teori kewenangan ini, maka Pilar utama negara hukum (*rechtstaat*) yaitu asas legalitas (*legalitas principle*). Berdasarkan prinsip ini tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-

---

<sup>21</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 15 Ayat 4

<sup>22</sup> Philipus M. Hadjon, (I), 2002, Pengantar Hukum Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia, Yuridika, Surabaya, hlm.128-129

undangan, artinya sumber wewenang bagi pemerintah adalah peraturan perundang-undangan.<sup>23</sup>

Secara teoritis, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui 3 (tiga) cara yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Indoroharto mengatakan “bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.”<sup>24</sup>

Hukum wewenang berarti hak dan kewajiban. Kewenangan bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Dalam hal pelimpahan wewenang pemerintah melalui delegasi terdapat syarat-syarat sebagai berikut sebagaimana pendapat Bagir Manan dalam buku Ridwan HR tentang Hukum Administrasi Negara, Dalam:<sup>25</sup>

- 1) Delegasi tersebut definitive dalam hal ini pemberi delegasi tidak dapat menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan;
- 2) Delegasi berdasarkan ketentuan perundang-undangan, yakni delegasi dimungkinkan jika ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
- 3) Delegasi tidak kepada bawahan;
- 4) Kewajiban memberikan keterangan, artinya delegasi berhak meminta penjelasan tentang pelaksanaan wewenang tersebut;

---

<sup>23</sup> Hutagalung, dkk, Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008 hlm.104.

<sup>24</sup>Ridwan HR, 2006, Hukum Administrasi Negara, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hlm 104.

<sup>25</sup>Ridwan HR, *Op.Cit* hlm. 99, 101, 104

5) Peraturan kebijakan, artinya delegans memberikan instruksi tentang penggunaan wewenang tersebut.

Pemerintah dalam hal ini Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang untuk melakukan pengawasan terhadap PPAT,<sup>26</sup> dan pada pelaksanaan pengawasan dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang dibentuk oleh Menteri.<sup>27</sup> Sehingga memposisikan kedudukan Majelis Pengawas yang melaksanakan tugas pengawasan dari Menteri dapat dianggap sebagai menerima tugas dari Menteri (secara atributif) sebagai pihak yang mempunyai urusan pemerintahan. Dengan demikian perlu dikaji kedudukan Majelis Pengawas yang secara fungsional (dalam fungsinya) telah melakukan urusan pemerintahan.

Jika dilihat dari segi Pembentukan Peraturan Perundang-undangan bahwa jenis Peraturan Perundang-undangan termasuk pada peraturan yang ditetapkan oleh menteri maka lebih lanjut dilihat dari kekuatan mengikat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini, bahwasannya pada Pasal 8 ayat (2) UU No. 12 Tahun 2011 menegaskan peraturan Perundang-undangan (dalam hal ini termasuk pada peraturan yang

---

<sup>26</sup>Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ps. 4 ayat 1.

<sup>27</sup>*Ibid.*, Ps. 15 ayat 1.

ditetapkan oleh menteri) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan<sup>28</sup>

Dalam menjalankan kewenangannya, Majelis Pembina dan Pengawas mengeluarkan putusan yang ditujukan kepada PPAT, baik berupa usulan menjatuhkan sanksi administratif maupun usulan dari MPPD terhadap MPPW, MPPW terhadap MPPP ataupun MPPP kepada Menteri untuk memberikan sanksi-sanksi tertentu.<sup>29</sup>

Jika dilihat dari asal kewenangannya maka kewenangan menteri dalam menjalankan tugas membantu Presiden dalam menyelenggarakan sebagian urusan pemerintah di bidang agraria dan tata ruang serta pertanahan untuk melakukan pengawasan terhadap PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>30</sup> Yang pada pelaksanaannya Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional membentuk Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.

Maka dari itu, berdasarkan uraian diatas kewenangan pengawasan terhadap PPAT ada pada pemerintah, kemudian berkaitan dengan cara pemerintah memperoleh wewenang pengawasan tersebut telah diuraikan dalam bab sebelumnya bahwa terdapat 2 (dua) cara utama untuk

---

<sup>28</sup>Indonesia, Undang-Undang tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, UU No. 12 Tahun 2011, LN No. 82 Tahun 2011, TLN No. 5234, Ps. 8 ayat 1.

<sup>29</sup>Perbandingan Netralitas Organ Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dengan Organ Pengawas Notaris Dalam Menjalankan Fungsinya <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/download/diakses> tanggal 27 Juli 2022

<sup>30</sup>Indonesia, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, Ps. 33.

memperoleh kekuatan hukum yang mengikat yakni, diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan

Dalam teori mengenai peraturan perundang-undangan berdasarkan dasar kewenangannya terbagi atas delegasi ataupun atribusi. Terkait dengan peraturan perundang-undangan yang dibentuk atas dasar atribusi. A. Hamid S. Attamimmi<sup>31</sup> mendefinisikan bahwa atribusi kewenangan peraturan perundang-undangan merupakan sebuah penciptaan wewenang baru oleh konstitusi atau oleh pembentuk undang-undang yang diberikan kepada suatu organ negara, baik yang sudah ada maupun yang baru dibentuk. Seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang dan Peraturan Daerah merupakan atribusi dari Undang-Undang Dasar 1945

Pendapat lain menjelaskan bahwa atribusi ialah wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Dalam hal ini kewenangan pengawasan terhadap PPAT melekat kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang. Ditinjau dalam hukum tata negara bahwa atribusi ini ditunjukkan dalam wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat undang-undang. Atribusi ini menunjuk terhadap kewenangan asli atas dasar konstitusi (UUD) atau peraturan perundang-undangan.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup>*Ibid.*, hlm. 352

<sup>32</sup>Titik Triwulan T, Ismu Gunadi Widodo, 2011, Hukum Tata Usaha Negara dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia, Jakarta: Prenadamedia Group, hlm, 205

Berbicara mengenai delegasi dalam bidang perundang-undangan, yang dimaksud ialah pelimpahan kewenangan untuk membentuk suatu peraturan dari pemegang kewenangan asal kepada penerima delegasi dengan tanggungjawab pelaksanaan kewenangan tersebut berada pada penerima delegasi.<sup>33</sup> Contohnya dari peraturan perundang-undangan delegasi, misalnya tergambar dalam ketentuan penutup pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi: Ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah ini diatur oleh Menteri.

Kemudian J.B.J.M ten Berge mengemukakan syarat-syarat delegasi sebagai berikut:<sup>34</sup>

- 1) Delegasi haruslah definitif, artinya delegasi tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkannya itu.
- 2) Delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan jikalau ada ketentuan untuk itu didalam peraturan perundang-undangan.
- 3) Delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, bahwa wewenang untuk melakukan pengawasan terhadap PPAT secara atributif ada pada Menteri sendiri, yang dibuat, diciptakan dan diperintahkan dalam peraturan

---

<sup>33</sup> A. Hamid S. Attamimi, 1990, Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara: Suatu Studi Analisis Mengenai Keputusan Presiden Yang Berfungsi Pengaturan Dalam Kurun Waktu Pelita I – Pelita VI, Disertasi Doktor Universitas Indonesia, hml. 347

<sup>34</sup> Triwulan T, *Op.Cit*, hlm. 204

perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>35</sup> Yang mana kedudukan Menteri sebagai pemerintah yang menjalankan kekuasaan pemerintahan dikualifikasikan sebagai Badan atau Jabatan Tata Usaha Negara

Jika melihat pada ketentuan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Menteri dalam hal ini mendelegasikan wewenang pengawasan tersebut kepada suatu badan dengan nama Majelis Pembina dan Pengawas. Majelis Pembina dan Pengawas menurut Pasal 1 ayat (11) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>46</sup> merupakan majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT

Jika dilihat pada persyaratan-persyaratan diatas, bahwa pendelegasian haruslah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan jikalau ada ketentuan untuk itu didalam peraturan perundangundangan. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa menteri membentuk Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Dengan demikian, Majelis Pembina

---

<sup>35</sup>Indonesia, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, Ps.

dan Pengawas PPAT dibentuk berdasarkan ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan

Dengan demikian jika Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang secara atribusi mempunyai kewenangan pengawasan yang kemudian mendelegasikannya kepada Majelis Pembina dan Pengawas, maka Menteri telah memberikan kewenangan kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT untuk melaksanakan kewenangannya tersebut. Namun jika dilihat kembali berdasarkan kekuatan penetepannya, bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai penetapan pejabat TUN yang mengikat, penetapan tertulis dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: 1. Bentuk penetapan itu harus tertulis 2. Ia dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN 3. Berisi tindakan hukum TUN 4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku 5. Bersifat konkret, individual dan final 6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Bahwa berdasarkan unsur-unsur tersebut diatas, keputusan yang dikeluarkan oleh Majelis Pembina dan Pengawas tidak bersifat final, dalam arti keputusan yang dikeluarkan harus sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.

Berdasarkan uraian diatas bahwa berdasarkan skema peralihan wewenang. Menteri selaku delegans seharusnya melakukan pemindahan atau penyerahan kewenangan untuk membentuk peraturan dari pemegang kewenangan asal kepada Majelis Pembina dan Pengawas PPAT selaku yang

menerima delegasi (delegataris) dengan tanggungjawab pelaksanaan kewenangan tersebut pada delegataris sendiri. Yang mana Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sebagai delegataris mempunyai wewenang untuk mengawasi PPAT sepenuhnya, tanpa perlu untuk mengembalikan wewenangnya kepada delegans.<sup>36</sup>

## 2. Teori Pengawasan

Dalam organisasi Pemerintahan, fungsi pengawasan adalah sangat penting, karena pengawasan adalah suatu usaha untuk menjamin adanya kearsipan antara penyelenggara Pemerintahan oleh daerah dan oleh Pemerintah dan untuk menjamin kelancaran penyelenggaraan Pemerintahan. secara berdaya guna dan berhasil guna.<sup>37</sup>

Pengawasan adalah proses pengamatan daripada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang sedang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.<sup>38</sup>

Istilah pengawasan dikenal dalam ilmu manajemen dengan ilmu administrasi yaitu sebagai salah satu unsur dalam kegiatan pengelolaan. George R Terry berpendapat bahwa istilah “*control*” sebagaimana dikutip Muchsan, artinya :“*control is to determine what is accomplished, evaluate it, and apply corrective measures, if needed to ensure result in keeping with the plan*” (Pengawasan adalah menentukan apa yang telah dicapai,

---

<sup>36</sup>A. Hamid. S. Attamimi, *Op.Cit*, hml. 347

<sup>37</sup> Viktor M. Simorangkir dan Cormentya Sitanggang, 1993, Hukum Administrasi Pemerintahan di Daerah, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 233

<sup>38</sup>Sujamto, 1983, Beberapa Pengertian di Bidang Pengawasan, Jakarta : Ghalia Indonesia, hlm. 12

mengevaluasi dan menerapkan tindakan korektif, jika perlu memastikan sesuai dengan rencana)<sup>39</sup>. Sedangkan Muchsan berpendapat bahwa: Pengawasan adalah kegiatan untuk menilai suatu pelaksanaan tugas secara defacto, sedangkan tujuan pengawasan hanya terbatas pada pencocokkan apakah kegiatan yang dilaksanakan telah sesuai dengan tolok ukur yang telah ditetapkan sebelumnya (dalam hal ini berwujud suatu rencana/plan).<sup>40</sup>

Pengawasan pada hakekatnya melekat pada Jabatan Pimpinan sebagai pelaksana fungsi manajemen, di samping keharusan melaksanakan fungsi perencanaan dan pelaksanaan. Oleh karena pelaksanaan pengawasan di dalam administrasi atau manajemen negara/Pemerintah sangat luas, maka perlu dibedakan macam-macam pengawasan tersebut, yakni :<sup>41</sup>

- 1) Pengawasan fungsional, yang dilakukan oleh aparatur yang ditugaskan melaksanakan pengawasan seperti BPKP, Irjenbang, Irjen Departemen dan aparat pengawasan fungsional lainnya di lembaga Pemerintahan Non Departemen atau Instansi Pemerintah lainnya;
- 2) Pengawasan politik, yang dilaksanakan oleh DPR;
- 3) Pengawasan yang dilakukan oleh BPK sebagai pengawasan eksternal eksekutif;
- 4) Pengawasan sosial yang dilakukan oleh mass media, Ormas-ormas, dan anggota masyarakat pada umumnya;

---

<sup>39</sup>George R Terry. 2005. Prinsip-prinsip Manajemen. Jakarta: Bumi Aksara, hlm. 97

<sup>40</sup>A.P. Parlindungan, 1999, Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP.24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998, Mandar Maju, Bandung, hlm.18

<sup>41</sup>Hadari Nawawi, 1995, Pengawasan Melekat di Lingkungan Aparatur Pemerintah, Jakarta : Erlangga, hlm. 24

5) Pengawasan melekat, yakni pengawasan yang dilaksanakan oleh atasan langsung terhadap bawahannya.

Sedangkan menurut Pasal 2 ayat (1) Inpres No. 15 Tahun 1983, pengawasan terdiri dari :

- a. Pengawasan yang dilakukan oleh pimpinan/atasan langsung, baik di tingkat Pusat maupun di tingkat Daerah;
- b. Pengawasan yang dilakukan secara fungsional oleh aparat pengawas

Menurut Viktor M Situmorang dan Yusuf Juhir bahwa pengawasan adalah setiap usaha dan tindakan dalam rangka untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan tugas yang dilaksanakan menurut ketentuan dan sasaran yang hendak dicapai. Dalam definisi tersebut terdiri dari dua bagian yaitu: pertama; menggambarkan wujud dari pengawasan; kedua; menggambarkan tujuan dan sasaran yang hendak dicapai oleh pengawasan tersebut.<sup>42</sup> Pariksa Bagir Manan memandang *control* sebagai “sebuah fungsi sekaligus hak, sehingga lazim disebut sebagai fungsi kontrol atau pengendalian.”<sup>43</sup>

Di Indonesia dikenal bermacam-macam pengawasan yang secara teoretis, dikutip dari Victor M. Situmorang yaitu :<sup>44</sup>

#### 1) Pengawasan Langsung dan Tidak Langsung

Pengawasan langsung adalah pengawasan yang dilakukan secara pribadi oleh pemimpin atau pengawas dengan mengamati, meneliti, memeriksa, mengecek sendiri secara *on the spot* di tempat pekerjaan,

---

<sup>42</sup>Viktor M. Situmorang dan Jusuf Juhir, 1994, *Aspek Hukum Pengawasan Melekat dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 21

<sup>43</sup>Periksa Bagir Manan, 2000 *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta : Rineka Cipta, hlm. 1-2

<sup>44</sup>Victor M. Situmorang *Op.Cit*, hlm. 18

dan menerima laporan-laporan secara langsung dari pelaksana dan dilakukan dengan inspeksi. Sedangkan pengawasan tidak langsung diadakan dengan mempelajari laporan-laporan yang diterima dari pelaksana baik lisan maupun tulisan, mempelajari pendapat masyarakat dan sebagainya tanpa *on the spot*.

## 2) Pengawasan Preventif dan Represif

Pengawasan preventif adalah pengawasan yang bersifat mencegah. Mencegah artinya menjaga jangan sampai suatu kegiatan itu jangan sampai terjerumus pada kesalahan. Pengawasan preventif adalah pengawasan yang bersifat mencegah agar pemerintah daerah tidak mengambil kebijakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengawasan represif adalah pengawasan yang berupa penangguhan atau pembatalan terhadap kebijakan yang telah ditetapkan daerah baik berupa Peraturan Daerah, Peraturan Kepala Daerah, Keputusan DPRD maupun Keputusan Pimpinan DPRD dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah. Pengawasan represif berupa penangguhan atau pembatalan terhadap kebijakan daerah yang dinilai bertentangan dengan kepentingan umum, peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan/atau peraturan perundang-undangan yang lainnya.

## 3) Pengawasan Internal dan Eksternal

Pengawasan internal adalah pengawasan yang dilakukan oleh aparat dalam organisasi itu sendiri. Pengawasan intern lebih dikenal dengan

pengawasan fungsional. Pengawasan fungsional adalah pengawasan terhadap pemerintah daerah, yang dilakukan secara fungsional oleh lembaga yang dibentuk untuk melaksanakan pengawasan fungsional, yang kedudukannya merupakan bagian dari lembaga yang diawasi seperti Inspektorat Jenderal, Inspektorat Provinsi, Inspektorat Kabupaten/Kota. Sementara pengawasan eksternal adalah pengawasan yang dilakukan oleh aparat dari luar organisasi itu sendiri seperti Badan Pemeriksa Keuangan (BPK).

Muchsan mengemukakan bahwa pengawasan adalah kegiatan untuk menilai suatu pelaksanaan tugas secara de facto, sedangkan tujuan pengawasan hanya terbatas pada pencocokan apakah kegiatan yang dilaksanakan telah sesuai dengan tolak ukur yang telah ditetapkan sebelumnya.<sup>45</sup>

Dalam Teori pengawasan modern sebagaimana dikemukakan oleh M.T. Oosterhagen, adalah terorisasi dengan ungkapan bahwa: suatu landasan teoritis alternatif terhadap institusi pengawasan yang bisa dikembangkan didalam hubungan pada gagasan legitimasi.<sup>46</sup>

Hal ini dapat diargumentasikan dalam setiap masyarakat demokrasi yang didasarkan pada aturan hukum dan setiap tindakan atau keputusan yang diambil oleh otoritas publik harus memenuhi syarat bahwa tindakan atau keputusan yang diambil oleh otoritas publik harus memenuhi syarat bahwa

---

<sup>45</sup>Sirajun dkk.2012. Hukum Pelayanan Publik. Malang : Setara Press. hlm 126

<sup>46</sup>M.T. Oosterhagen dalam Carla M. Zoethout, et.al., 1993, Control In Constitutional Law, Center of Constitutional Law Erasmus University Rotterdam, Martinus Nijhoff Publisher, Dordrecht/Boston/London, hlm .91

tindakan atau keputusan yang diambil harus logis dan sah menurut hukum (*lawful*). Sah menurut hukum dalam pengertian bahwa wewenang untuk melakukan tindakan memenuhi persyaratan dan sesuai dengan nilai nilai tertentu, bermanfaat dengan efektif atau secara materiil benar atau dibenarkan

## **G. Metode Penelitian**

Metode Pendekatan Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Adapun pendekatan yuridis sosiologis dilakukan dengan penelitian lapangan yang ditujukan pada penerapan hukum. Pendekatan yuridis sosiologis adalah pendekatan yang dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek di lapangan.<sup>47</sup>

### **1. Metode Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.<sup>48</sup> Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis yaitu penelitian yang disamping memberikan gambaran, menuliskan dan

---

<sup>47</sup> Agung Nugroho dan Sukarmi, 2020, Notaruy Authority in Installing Mortgage as Effort to Settle Bad Credit (Second Way Out), *Sultan Agung Notary Law Review*, Vol. 2, No. 2, 2020. hlm. 93

<sup>48</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek* Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 15

melaporkan suatu objek atau suatu peristiwa juga akan mengambil kesimpulan umum dari masalah yang dibahas.

### **3. Jenis dan Sumber Data**

Jenis data dapat di bedakan berdasarkan klasifikasi tertentu sebagaimana di bawah ini yaitu:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau data lapangan. Data primer didapat peneliti dengan wawancara langsung terhadap subjek penelitian.
- b. Data Sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penulisan yang berwujud laporan. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, artikel dari Koran, majalah dan media internet, makalah-makalah dari seminar, serta karya tulis para pakar hukum, yang membahas tentang Implementasi Pengawasan dan Pembinaan PPAT Oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Berikut merupakan data sekunder dari penelitian ini:

- 1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:

- a) UUD 1945
- b) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- c) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2018,
- d) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998,
- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Ujian, Magang Dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah,
- i) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan
- j) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

- k) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- l) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:
  - a) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema pelayanan publik, administrasi pertanahan, tugas dan fungsi PPAT, pengawasan dan pembinaan PPAT dan buku teks lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan
  - b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan
  - c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas dinas teknis terkait.
- 3) Bahan Hukum Tersier  
Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

##### **a. Wawancara**

Wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Wawancara sering di hubungkan dengan pekerjaan jurnalistik untuk keperluan penulisan berita media massa. Namun wawancara juga dapat dilakukan oleh pihak lain keperluan, misalnya untuk penelitian

pembuatan skripsi, tesis atau disertasi. Penelitian dalam melakukan wawancara dalam pembuatan tesis ini menggunakan teknik wawancara adalah bebas terpimpin, dimana pertanyaan yang diberikan tidak terpaku terhadap pedoman wawancara dan dapat diperdalam maupun dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan.

b. Studi Dokumen atau Bahan Pustaka

Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan.

Bahan pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Studi kepustakaan menjadi bagian penting karena dalam kegiatan penelitian dapat memberikan informasi tentang implementasi pembinaan dan pengawasan PPAT oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Peraturan menteri ATR No 2 Tahun 2018.

## **5. Metode Analisa Data**

Metode analisa data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif model interaktif sebagaimana yang diajukan oleh Miles dan Huberman. Menurut Bogdan dan Biklen analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data memilah-milahnya menjadi kesatuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang

penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan.

## **H. Sistematika Penulisan**

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Oleh karena itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan umum tentang, tinjauan umum tentang PPAT, tinjauan umum tentang pembinaan dan pengawasan, dan tinjauan tentang Majelis Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

### **BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni tentang implementasi pembinaan dan pengawasan PPAT oleh Majelis pembinaan dan pengawasan PPAT dan faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan

pembinaan dan pengawasan PPAT oleh Majelis pembinaan dan pengawasan PPAT Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara serta solusinya.

#### **BAB IV : PENUTUP**

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah dibahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.

##### **I. Jadwal Penelitian**

Adapun perincian jadwal pelaksanaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bentuk Kegiatan	Waktu															
	Juni				Juli				Agustus				September			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Persiapan																
Penyusunan Proposal																
Ujian Proposal																
Pengumpulan Data																
Pengumpulan data dan analisis data/informasi																
Penyusunan laporan Tesis																
Ujian Tesis																

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Notaris**

Notaris merupakan Pejabat Akta Tanah, pejabat yang diangkat oleh negara namun tidak sebagai Aparatur Sipil Negara, sehingga notaris dapat juga diberhentikan oleh pemerintah. Namun dalam jabatannya, notaris tidak dapat menerima gaji dari pemerintah ataupun menerima gaji dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat atas jasa yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu. Notaris mempunyai kewenangan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen-dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata. Jika notaris membuat akta tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, maka masyarakat dapat membuktikan dengan cara menggugat secara perdata untuk menuntut biaya, ganti rugi, dan biaya, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris terhadap masyarakat.<sup>49</sup>

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara. Jabatan notaris yang menempatkan suatu bidang pekerjaan yang sengaja dibuat aturan hukum untuk memberikan kewenangan tertentu. Setiap kewenangan Notaris yang telah diberikan jabatannya oleh pemerintah harus memiliki aturan hukum. Sebagai batasan agar jabatan Notaris dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan kewenangan jabatan lainnya. Jika seorang Notaris melakukan suatu tindakan diluar kewenangan Notaris yang

---

<sup>49</sup> Fajriyah, Nurjanatul, 2006. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Bank) dan Debitur (Nasabah) dalam Perjanjian Kredit tanpa Agunan (KTA) Bank X. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol.36, No. 2, hlm. 167.

telah ditentukan, maka dapat dikategorikan perbuatan yang melawan kewenangan Notaris.<sup>50</sup>

Kewenangan Notaris dicantumkan pada Pasal 15 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendak oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberika grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu notaris juga berwenang pula:<sup>51</sup>

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam bukti khusus;
2. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
3. Membuat copy dari asli surat dibawah tangan berupa salinan termuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau

---

<sup>50</sup> Adrian David, 2014, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga. *Lex Privatum*, Vol. 2, No. 1, hlm. 89

<sup>51</sup> Yunita Krysna Valayvi, 2016, Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, *Privat Law*, Vol. 4, No. 2, hlm. 132.

7. Membuat akta risalah lelang.

Uraian diatas Notaris adalah pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang -undang lainnya.<sup>52</sup> Notaris berwenang membuat akta autentik mengenal semua perbuatan, perjanjian, dan, penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Kode Etik Notaris.<sup>53</sup> Selain kewenangan Notaris, Notaris juga harus memiliki Kewajiban notaris dalam menjalankan tugasnya ialah sebagai berikut:

1. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris;
3. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
4. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;

---

<sup>52</sup>Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>53</sup>Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

5. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
6. Merahasiakan sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini menentukan lain;
7. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
8. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
9. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu perbuatan Akta setiap bulan;
10. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf (i) atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulannya;
11. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
12. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

13. Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, dan 4 (empat) orang saksi khusus pembuatan Akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
14. Menerima magang calon Notaris.

Hanya saja, dalam praktiknya notaris sering melakukan pelanggaran terhadap kode etik Notaris Notaris dalam menjalankan jabatannya. Kode etik Notaris diatur pada pasal

Mochtar Kusumaatmadja mengemukakan tentang Teori Hukum Pembangunan. Mochtar Kusumaatmadja merubah pengertian hukum alat (*tool*) menjadi hukum sebagai sarana (*instrument*) untuk membangun masyarakat. Mochtar Kusumaatmadja berpendapat bahwa pengertian hukum sebagai sarana lebih luas dari pengertian hukum sebagai alat .<sup>54</sup> Mochtar Kusumaatmadja mengatakan bahwa hokum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban masyarakat.<sup>55</sup>

Philips M. Hadjon menegaskan, bahwa negara hukum Pancasila memiliki ciri-ciri sebagai berikut: (i) keserasian hubungan antara pemerintah dengan rakyat perdasarkan asas kerukunan, (ii) hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara, (iii) prinsip penyelesaian

---

<sup>54</sup>Mochtar Kusumaatmadja, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum dan Konteks Ke-indonesiaan*, Utomo, Jakarta, hlm. 415.

<sup>55</sup> Mochtar Kusumaatmadja, 2006, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, bandung: Alumni, cetakan Kedua, hlm. 14.

sengketa musyawarah dan peradilan merupakan saran terakhir, (iv) keseimbangan antara hak dan kewajiban.<sup>56</sup>

## **B. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

### **1. Pengertian Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

PPAT adalah salah satu profesi yang dilakukan oleh orang hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. Pengertian umum PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.<sup>57</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT), dalam Bahasa Inggris disebut dengan *Land Deed Officials*, dalam bahasa Belanda disebut dengan *Land Titles Registrar*, mempunyai kedudukan serta peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena negara memberikan kewenangan ini kepada pejabat tersebut, untuk membuat akta-akta tentang pemindahan hak atas tanah dan akta lain yang berkaitan dengan hak atas tanah di negara lain dan khususnya di negara

---

<sup>56</sup>Philipus M. Hadjon, *Op. Cit*, hlm. 90

<sup>57</sup>Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm . 474.

Republik Indonesia, pengertian PPAT secara teoritis tercantum dan diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan serta pendapat para ahli, berikut ini :<sup>58</sup>

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah. pengertian tentang PPAT diatur dalam Pasal 1 Angka 4 UUHT, berbunyi: Pejabat Pembuat Akta Tanah, merupakan:

“Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, Akta Pembebanan hak atas tanah, akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Unsur-unsurnya meliputi Pejabat umum, Adanya kewenangan dan Ruang lingkup kewenangannya”

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria

---

<sup>58</sup>H. Salim HS, *Op. Cit*, hlm 85-88

dan pembuatan akata dalam rangka pembebanan hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas tanah, Pengertian PPAT tercantum dalam Pasal 1 angka 5, PPAT yakni : “pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 1 angka 24, PPAT disebut:  
“pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, Pengertian PPAT dijelaskan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksudkan dengan:<sup>59</sup>
  - a) Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebutnya PPAT, adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

---

<sup>59</sup>Sulhan, Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum), (Mitra Wacana Media ; Jakarta, 2018), hlm. 148

- b) PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c) PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu

5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, PPAT dalam Pasal 1 angka 1, yakni:

“pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat aktaakta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disingkat PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.”

7. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan

Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 Angka 1 menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Beberapa pengertian mengenai PPAT sebagaimana tercantum dalam peraturan tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dimana kewenangan ini diberikan kepada pejabat tersebut oleh peraturan perundang-undangan. H. Salim H.S., menyimpulkan bahwa PPAT adalah “Seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun”<sup>60</sup>.

## **2. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Tugas pokok yang dalam bahasa Inggris disebut *the principal tasks*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *belangrijkste taken* adalah kewajiban atau pekerjaan yang utama yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>61</sup> Tugas pokok adalah suatu kewajiban yang harus dikerjakan, pekerjaan yang merupakan tanggung

---

<sup>60</sup>H. Salim, HS., *Op. Cit*, hlm. 90

<sup>61</sup>*Ibid*, hlm. 93

jawab, perintah untuk berbuat atau melakukan sesuatu demi mencapai suatu tujuan. Tugas pokok sebagai satu kesatuan pekerjaan atau kegiatan yang paling utama dan rutin dilakukan oleh para pegawai dalam sebuah organisasi yang memberikan gambaran tentang ruang lingkup atau kompleksitas jabatan atau organisasi demi mencapai tujuan tertentu.<sup>62</sup>

Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tujuan dapat tercapai. Pengorganisasian merupakan proses penyusunan struktur organisasi yang sesuai dengan tujuan organisasi, sumber daya-sumber daya yang dimilikinya dan lingkungan yang melingkupinya.<sup>63</sup>

Sementara itu, kewenangan PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan authority, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan autoriteit atau gezag merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta. Kewenangan itu yaitu berkaitan dengan<sup>64</sup>:

1. Pemindahan hak atas tanah
2. Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun
3. Pembebasan hak atas tanah, dan
4. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan

---

hlm. 38 <sup>62</sup>Muammar Himawan, Pokok-Pokok Organisasi Modern, Jakarta: Bina Ilmu, 2004,

<sup>63</sup> *Ibid*, hlm. 51

<sup>64</sup> H. Salim, HS., *Op. Cit*, hlm. 94

Secara organisasional kewenangan merupakan kemampuan yuridis yang didasarkan pada hukum publik. Dalam suatu kewenangan dilekatkan pula hak dan kewajiban, yaitu agar kewenangan tidak semata-mata diartikan sebagai hak berdasarkan hukum publik, tetapi juga kewajiban sebagai hukum publik. Kewenangan tidak hanya diartikan sebagai kekuasaan, oleh karena itu, dalam menjalankan hak berdasarkan hukum publik selalu terikat kewajiban berdasarkan hukum publik tidak tertulis atau asas umum pemerintahan yang baik. Kewenangan dalam hal ini dibedakan menjadi:<sup>65</sup>

- a. Pemberian kewenangan: pemberian hak kepada, dan pembebanan kewajiban terhadap badan (atribusi/mandat);
- b. Pelaksanaan kewenangan: menjalankan hak dan kewajiban publik yang berarti mempersiapkan dan mengambil keputusan;
- c. Akibat Hukum dari pelaksanaan kewenangan: seluruh hak dan/atau kewajiban yang terletak rakyat, kelompok rakyat dan badan

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perjanjian jual beli tanah yaitu PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (autentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah

---

<sup>65</sup> Prajudi Admosudirjo, Teori Kewenangan, Jakarta : Rineka Cipta, 2001, hlm.4

(kompetensi absolut) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja kantor pertanahan, dan untuk PPAT Sementara (Camat) adalah wilayah jabatan Camat saat menjabat.<sup>66</sup>

PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta autentik. Akta autentik yang dibuatnya berkaitan dengan:<sup>67</sup>

5. Hak atas tanah
6. Hak milik atas satuan rumah
7. Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT), dan
8. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus mandiri dan tidak memihak kepada salah satu pihak. Irawan Soerojo menyatakan bahwa jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu :<sup>68</sup>

- a) Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari Pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti yang autentik.
- b) Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstair kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka.

---

<sup>66</sup>Baharudin, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah, Keadilan Progresif, Volume 5, Nomor 1, Maret 2014, hml. 96

<sup>67</sup>H. Salim, HS., *Op. Cit*, hlm. 92

<sup>68</sup>Irawan Soerojo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia, (Surabaya : Arkola, 2003), hlm.149-150

- c) Mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

Melaksanakan Tugas Pokok tersebut seorang PPAT hanya mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum yang telah diatur dan ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) PP nomor 24 tahun 2016 atas perubahan PP nomor 37 tahun 1998. Dalam pembuatan akta oleh PPAT harus dihadiri langsung oleh semua para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut dengan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi akta dalam perbuatan hukum tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 38 ayat 28 PP No.24 Tahun 1997.<sup>69</sup> PPAT berwenang membuat 8 (delapan) macam akta, yaitu :

a. Akta Jual Beli

“Jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh pemegang hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun sebagai penjual dengan orang lain sebagai calon pembeli yang akan mengadakan jual beli hak atas tanah atau pemilik satuan rumah susun. Dibuktikan dengan akta jual beli”.<sup>70</sup>

H. Salim HS (II) berpendapat Jual beli sebagai berikut:

“suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, di mana pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada Pembeli dan berhak menerima harga, serta pembeli

---

<sup>69</sup> Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto., Hak Atas Tanah Dan Peralihannya, Yogyakarta : Liberty; 2013 hlm. 164

<sup>70</sup>Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Jakarta : Kencana, 2010, hlm 121

berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut”.<sup>71</sup>

Mengenai perjanjian jual beli diatur di dalam Pasal 1457 BW sampai dengan Pasal 1540 BW. Pengertian Jual Beli ditegaskan dalam Pasal 1457 BW yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedangkan di pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati.<sup>72</sup>

b. Akta Tukar Menukar

Tukar menukar hak atas tanah dalam hukum agraria Nasional berbeda dengan tukar menukar dalam hukum Perdata, Hukum Agraria Nasional menjelaskan bahwa tukar menukar termasuk peralihan hak yang bersifat, tunai, terang dan riil, seperti halnya jual beli, tidak perlu ada perbuatan hukum khusus mengenai penyerahan hak miliknya *ata laving*. Tukar menukar hak atas tanah harus dibuat dengan akta tukar menukar oleh PPAT. Maka beralihlah objek tukar menukar tersebut dari pihak satu ke ke pihak lainnya. Akta ini dibuat sebagai dasar pendaftaran tanah di kantor BPN kabupaten/kota.<sup>73</sup>

Tukar-menukar merupakan salah satu perjanjian bernama yang disebutkan di dalam Buku III BW. Mengenai pengertian dari tukar-menukar disebutkan dalam Pasal 1541 BW yang menyatakan bahwa tukar-menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak

---

<sup>71</sup>H. Salim HS. (II), Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak. Sinar Jakarta : Grafika, 2011, hlm 49

<sup>72</sup>Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>73</sup>Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto., *Op.,Cit.* hlm. 144

mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain<sup>74</sup>

c. Akta Hibah

Hibah adalah Perbuatan Hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk selama-lamanya, oleh pemegang hak sebagai pemberi hibah kepada pihak lain sebagai penerima hibah tanpa pembayaran sejumlah uang oleh penerima hibah kepada pemberi hibah, dalam hal ini, penerima hibah harus memenuhi syarat sebagai subjek. Serta hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek.<sup>75</sup> Hibah merupakan perjanjian sepihak karena dalam perjanjian hibah hanya membebaskan prestasi pada satu pihak saja, seperti halnya perjanjian penanggungan (*borgtocht*), perjanjian pinjam pakai dan pinjam meminjam tanpa bunga.<sup>76</sup>

d. Pemasukan Ke dalam Perusahaan (*inbreng*)

Pemasukan Ke dalam Perusahaan (*inbreng*) merupakan perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun oleh pemegang hak kepada perusahaan untuk selama-lamanya, yang akan difungsikan untuk modal perusahaan. Dalam hal

---

<sup>74</sup>Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>75</sup>Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm 119-120

<sup>76</sup>Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 55

ini perusahaan harus memenuhi syarat sebagai subjek penerima hak atas objek tersebut.<sup>77</sup>

Dasar penggunaan tanah untuk dijadikan modal dalam Perusahaan terdapat pada Pasal 1619 (2) BW yang menyatakan bahwa semua perseroan perdata harus ditunjukkan pada sesuatu yang halal dan diadakan untuk kepentingan bersama para anggotanya. Masing-masing anggota wajib memasukkan uang, barang atau usaha ke dalam perusahaan itu.<sup>78</sup>

e. Pembagian Hak Bersama

Akta ini akan membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Di dalam APHB, tidak selalu diikuti oleh pemecahan tanah. Satu APHB dapat memuat satu atau beberapa bidang tanah sekaligus, satu APHB juga dapat memuat beberapa letak bidang tanah di beberapa wilayah kerja PPAT. Dalam hal bidang tanah terletak pada beberapa daerah maka, pembuatan APHB dapat dipilih akan dibuat di PPAT di daerah kerja mana yang dipilih oleh kesepakatan para pihak.<sup>79</sup>

Secara umum mengenai pembagian harta bersama telah diatur dalam Pasal 573 BW yang menyatakan: “Pembagian suatu barang yang dimiliki lebih dari seorang, harus dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan tentang pemisahan dan pembagian harta

---

<sup>77</sup> *Ibid.*, hlm 120

<sup>78</sup> Pasal 1610 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>79</sup> [https://www.finansialku.com/sekelumit-penjelasan-tentang-surat-aphbaktapembagian-hak bersama/](https://www.finansialku.com/sekelumit-penjelasan-tentang-surat-aphbaktapembagian-hak-bersama/)

peninggalan”. Pada Pasal 573 BW secara khusus memang disebutkan untuk harta peninggalan karena hak bersama dominan terjadi melalui pewarisan. Namun dengan menggunakan metode analogi, maka ketentuan tersebut juga dapat diterapkan terhadap pembagian hak bersama atas benda yang dimiliki bersama selain dari pewarisan.<sup>80</sup>

f. Pemberian HGB, HGU dan Hak Pakai Atas tanah Hak milik.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, pemberian HGB di atas tanah Hak Milik dilakukan oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemberian tersebut dilakukan dengan suatu perjanjian antara pemegang Hak Milik dengan calon pemegang HGB yang dicantumkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT. Pemberian HGB di atas tanah Hak Milik tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Jangka waktu HGB di atas tanah Hak Milik diberikan paling lama 30 (tiga puluh) tahun. HGB di atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru berdasarkan perjanjian yang dituangkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT dan hak tersebut wajib didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.<sup>81</sup>

g. Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 UUHT, Pengertian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut HT) adalah merupakan hak jaminan yang dibebankan kepada

---

<sup>80</sup>Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op. Cit.*, hlm. 218

<sup>81</sup><https://www.hukumproperti.com/pertanahan/aspek-hukum-pemberian-hak-gunabangunan-atau-hak-pakai-di-atas-tanah-hak-milik/>

hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu. Bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sesuai dengan asas umum, yang mengatakan bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh berkepentingan sendiri.<sup>82</sup>

Pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya. Pemberian hak tanggungan tersebut wajib dibuat dalam bentuk akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan PPAT. APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya<sup>83</sup>

h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Pada prinsipnya setiap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dihadiri sendiri oleh para pihak yang bersangkutan yaitu pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Namun apabila pemberi hak tanggungan berhalangan untuk hadir sendiri untuk membuat APHT maka pemberi hak tanggungan tersebut dapat memberikan kuasa dengan membuat surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT). SKMHT harus

---

<sup>82</sup>J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Bandung : Citra Adytia Bakti, 1998, hlm 165

<sup>83</sup>Hatta Isnaini Wahyu Utomo, *Op. Cit.*, hlm 225

diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat akta pemberian hak tanggungan, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam UUHT.<sup>84</sup>

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT, yang mengatur hubungan hukum antara pemberi kuasa dengan pemegang kuasa, dimana pemegang kuasa untuk membebankan hak tanggungan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan hutang.<sup>85</sup> Kuasa membebankan hak tanggungan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan hak tanggungan.<sup>86</sup>

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan

---

<sup>84</sup> *Ibid*, hlm. 226-227

<sup>85</sup> H. Salim HS, (I) *Op. Cit.*, hlm 276

<sup>86</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung : Mandar Maju, 2009, hlm. 76.

Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 2 ayat (1), maka seorang PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>87</sup>

Menurut A.P. Parlindungan menyatakan bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan suatu *recording of deed conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru di atas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pakai di atas Hak Milik) ditambah surat kuasa memasang Hak Tanggungan. Pada dasarnya tugas PPAT dalam pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam mewujudkan salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu untuk terwujudnya tertib administrasi pertanahan

Selain itu tugas PPAT berkaitan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, adalah<sup>88</sup>:

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor

---

<sup>87</sup> Ali Achmad Chomzah, Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher, 2004, hlm. 69

<sup>88</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 345-346

Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.

2. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
3. PPAT wajib menjelaskan kepada penerima hak dalam pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mengenai Surat Pernyataan bahwa:
  - a. Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.
  - b. Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
  - c. Yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi objek landreform, dan

- d. Yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tidak benar.
4. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
5. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan dan pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

PPAT berwenang membuat akta atas perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT juga berwenang menolak membuat akta dalam hal-hal tertentu yang ditentukan oleh Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, jika:<sup>89</sup>

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftardaftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

---

<sup>89</sup>*Ibid*, hlm. 353-354

2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
  - a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud Pasal 24 Ayat (2), dan
  - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
4. Salah satu atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak
5. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridisnya.
7. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia yang diberi kewenangan untuk membuat perbuatan hukum tertentu.<sup>90</sup> Menurut Budi Harsono Pejabat Umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu maka ada dua unsur utama yang terkandung dalam jabatan PPAT, yang meliputi:<sup>91</sup>

1. Kedudukan PPAT; dan
2. Ruang lingkup kewenangan.

Sebagaimana diketahui tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah ditetapkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:<sup>92</sup>

1. “Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh kepala kantor pertanahan dalam peraturan pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.”
2. “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah kepala kantor pertanahan dibantu oleh pejabat pembuat akta tan dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.”

---

<sup>90</sup>Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 61

<sup>91</sup>H. Salim HS, (I) *Op. Cit.*, hlm. 86

<sup>92</sup>Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 93

Kewenangan menurut Prajudi Atmosudirjo merupakan kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik, atau secara yuridis kewenangan adalah kemampuan bertindak yang diberikan oleh Undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum. Kewenangan pemerintah bersifat fakultatif, yaitu peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan bagaimana kewenangan tersebut dapat dipergunakan. Untuk mengetahui apakah kewenangan itu bersifat fakultatif atau tidak, tergantung ada peraturan dasarnya.<sup>93</sup>

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.<sup>94</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Ayat (2) PP 24 tahun 1997, dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor BPN dibantu oleh PPAT dan pejabat lain, yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP ini dan peraturan yang bersangkutan. Berkaitan dengan pendaftaran tanah, seorang PPAT mempunyai tugas dalam melakukan pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam melakukan Perbuatan hukum, perbuatan hukum yang dimaksudkan yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak Bersama,

---

<sup>93</sup>Prajudi Atmosudirjo, *Op. Cit.*, hlm 86

<sup>94</sup>Effendi Peranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta : Rajawali Press, 2007), hlm. 436

pemberian HGB atau hak pakai atas hak milik, pemberian hak tanggungan dan SKMHT.<sup>95</sup>

### 3. Syarat Pengangkatan PPAT

Syarat seseorang agar dapat diangkat sebagai PPAT telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dimana syarat tersebut meliputi:<sup>96</sup>

- 1) Berkewarganegaraan Indonesia;
- 2) Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- 3) Berkelakuan baik yang telah dinyatakan dengan surat keterangan yang telah dibuat oleh instansi Kepolisian setempat;
- 4) Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- 5) Sehat jasmani dan rohani;
- 6) Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- 7) Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Lulus dalam ujian PPAT merupakan salah satu syarat utama agar dapat diangkat sebagai PPAT yang telah diatur dalam Pasal 15 Peraturan Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Apabila telah dinyatakan lulus maka calon PPAT tersebut mengajukan permohonan penangkatan kepada Kepala Badan

---

<sup>95</sup>Samun Ismaya, Hukum Administrasi Pertanahan, Yogyakarta : Graha Ilmu , 2013, hlm 179

<sup>96</sup>H. Salim HS (I), *Op. Cit.*, hlm. 96-99

Pertanahan Nasional RI dengan melengkapi syarat yang wajib dipenuhi oleh calon PPAT, apabila syarat-syarat yang dibutuhkan belum terpenuhi maka permohonan dapat ditunda untuk sementara waktu. Permohonan yang diajukan antara lain:<sup>97</sup>

- 1) “Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK), atau surat keterangan yang menerangkan bahwa yang bersangkutan tidak pernah melakukan tindak pidana kejahatan yang dikeluarkan oleh Insstansi Kepolisian;
- 2) Surat keterangan sehat dari dokter umum, atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani
- 3) Surat Pernyataan bermaterai cukup yang menyatakan kesediaan untuk ditunjuk sebagai penerima protocol PPAT lain;
- 4) Surat pernyataan tidak rangkap jabatan dan bermaterai cukup dari yang bersangkutan;
- 5) Fotokopi surat Pendidikan dan Pelatihan Pertama PPAT yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- 6) Daftar riwayat hidup
- 7) Fotokopi Ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang telah dilegalisir;
- 8) Fotokopi Ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi dan telah dilegalisir

---

<sup>97</sup>*Ibid*, hlm. 98-99

### 3. Wilayah Kerja PPAT

Daerah kerja atau wilayah kerja yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the working region*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *werkgebied* adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalamnya.<sup>98</sup> Wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah suatu wilayah kerja Kantor Pertanahan.<sup>99</sup> Namun apabila terjadi pemekaran daerah, seperti kabupaten/kota, maka daerah kerja PPAT yang bersangkutan, dapat memilih salah satu kabupaten/kota yang dimekarkan, namun apabila ia tidak memilih, maka wilayah kerja meliputi wilayah kabupaten/kota letak kantor PPAT yang bersangkutan.<sup>100</sup> Peraturan terkait dengan pemekaran daerah wilayah kerja jabatan PPAT telah diatur dalam Pasal 13 PP No. 24 Tahun 2016. Untuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Merujuk Pasal 5 PP No. 37/1998 dapat dijelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar

---

<sup>98</sup>Pasal 1 Angka 4 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

<sup>99</sup>Pasal 5 Ayat (1) 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

<sup>100</sup>Pasal 6 Ayat (1) 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

penunjukkannya. Apabila sebelum berlakunya PP No. 37/1998 ini, seseorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada PP No. 37/1998 (wilayah kerjanya melebihi satu wilayah kerja kantor pertanahan), maka PPAT tersebut harus memilih salah satu dari wilayah kerja tersebut atau setelah 1 (satu) tahun wilayah kerja PPAT tersebut sesuai denah tempat kantor PPAT tersebut berada.

Namun pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP 37/1998) yang disahkan pada tanggal 22 juni 2016 lalu dan telah berlaku sejak saat diundangkan yaitu pada tanggal 27 juni 2016 lalu. Dalam berita tersebut dijelaskan bahwa terdapat beberapa perubahan peraturan yang harus ditaati oleh para pejabat pembuat akta tanah dalam menjalankan tugas jabatannya.

Hal tersebut berkaitan dengan perubahan wilayah kerja menjadi 1 provinsi yang sudah menjadi perdebatan diantara profesi PPAT sejak tahun 2015 lalu dan pada akhir juni 2016 telah resmi diundangkan dalam bentuk PP No. 24/2016 tersebut. Maka perubahan wilayah jabatan PPAT dari semula 1 kantor pertanahan Kabupaten/Kota menjadi 1 Provinsi sudah sesuai dengan “nafas” dari UU Jabatan Notaris. Karena dalam praktik PPAT juga dijabat oleh Notaris. Selama ini dalam praktik sering menjadi masalah ketika wilayah jabatan PPAT berada di tempat yang berbeda dengan wilayah kerja Notarisnya. Jika dilihat dari tanggal ditanda-tanganinya PP

No. 24/2016, dan tanggal di undangkannya peraturan pemerintah tersebut pada tanggal 26 Juni 2016, seharusnya PPAT sudah mulai bisa membuat akta-akta untuk tanahtanah di dalam 1 Provinsi. Perluasan daerah kerja semula 1 (satu) wilayah kerja kabupaten/kota menjadi 1 (satu) wilayah kerja provinsi, menuntut penyelenggaraan pendaftaran tanah *online*, dengan demikian akan mempercepat kinerja PPAT dalam memeriksa kebenaran sertifikat untuk mengetahui subjek, objek dan status hak atas tanah. Perluasan wilayah kerja yang luas menuntut PPAT yang dapat bersinergi dengan sesama PPAT, sehingga saling membantu dan saling menggali informasi atas perkembangan administrasi pendaftaran tanah di setiap daerah.<sup>101</sup>

Sementara wilayah kerja bagi PPAT, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara telah diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yaitu:<sup>102</sup>

- 1) “Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah provinsi;
- 2) PPAT Sementara dan PPAT Khusus wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya;
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai daerah kerja PPAT diatur dengan peraturan Menteri.”

Bagi PPAT yang hendak pindah wilayah kerja jabatan PPAT, diatur dalam Pasal 12B PP No 24 Tahun 2016, yaitu:<sup>103</sup>

---

<sup>101</sup>Elita Rahmi, “Wajah Baru” PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT), Jurnal Notariil, Vol. 1 , No. 1, November 2016, hlm. 11

<sup>102</sup>Sulhan, Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, *Op. Cit.* hlm 154

- 1) “PPAT dapat berpindah tempat kedudukan dan daerah kerja;
- 2) Dalam hal PPAT akan berpindah alamat kantor yang masih dalam kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT, wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT;
- 3) Dalam hal PPAT akan berpindah tempat kedudukan ke kabupaten/ kota pada daerah kerja yang sama atau berpindah daerah kerja, wajib mengajukan permohonan perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja kepada Menteri.”

Berdasarkan hal tersebut bahwa kewenangan PPAT untuk membuat Akta didasarkan pada kenyataan dimana tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut berada, bukan pada hal dimanakah para penghadap (misalnya penjual dan pembeli) dapat berkumpul, atau pada hal dimanakah domisili pemegang hak atau domisili calon penerima hak berada.<sup>104</sup>

#### **4. Hak dan Kewajiban PPAT**

##### **1) Hak PPAT**

Selain itu terdapat hak dan kewajiban bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang di dalam bahasa Inggris dikenal dengan *right and duty*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de rechten en verplichtingen*, merupakan hal-hal yang dinikmati atau diterima oleh PPAT dan hal-hal yang diharuskan untuk dilakukan oleh PPAT.<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> *Ibid.*

<sup>104</sup> Mustofa, *Op. Cit.*, hlm. 4

<sup>105</sup> H. Salim, *HS., Op. Cit.*, hlm. 100

Tugas PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota yaitu dengan menjalankan kegiatan pendaftaran tanah dan hak-hak yang berkaitan dengan pelaksanaan tugasnya. Menurut J.B Daliyo yang dikutip dari buku Urip Susanto hak merupakan suatu kewenangan yang diberikan oleh hukum objektif kepada subjek hukum. Sedangkan menurut Saut P. yang dikutip dalam buku yang sama yang dimaksud dengan hak ialah peran yang boleh tidak dilaksanakan (bersifat fakultatif). Hak PPAT yang telah ditetapkan dalam perundang-undangan terkait dengan pendaftaran tanah yaitu:<sup>106</sup>

- a. PPAT berhak menjalankan cuti kecuali PPAT sementara dan PPAT Khusus (Pasal 30 PP No. 37 Tahun 1998)
- b. PPAT berhak mengusulkan PPAT Pengganti apabila PPAT yang bersangkutan diberhentikan sementara atau menjalankan cuti (Pasal 31 PP No. 37 Tahun 1998); c. PPAT berhak mendapatkan uang jasa (honorarium), untuk jasa yang tidak melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum dalam akta. (Pasal 32 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998);
- c. PPAT berhak mengajukan perpindahan daerah kerja lain (Pasal 22 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006);

---

<sup>106</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.* hlm 99-100

- d. PPAT berhak melaksanakan cuti (Pasal 36 huruf a dan Pasal 37 sampai dengan Pasal 44 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006);
- e. PPAT berhak mengajukan usul pengangkatan PPAT Pengganti apabila PPAT melaksanakan cuti (Pasal 40 dan Pasal 41 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006);
- f. PPAT berhak mendapatkan pembinaan dan pengawasan oleh Kepala badan Pertanahan Nasional RI, Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kota (Pasal 65 sampai dengan Pasal 67 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006);
- g. PPAT berhak menyampaikan permasalahan berupa hambatan atau kendala pelayanan dalam melaksanakan tugasnya kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten/Kota (Pasal 68 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006);
- h. PPAT berhak menjadi anggota profesi PPAT (Pasal 69 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 1 Tahun 2006);”

## 2) Kewajiban

Pelaksanaan kewajibannya dalam pelaksanaan tugasnya yaitu pembuatan akta tanah guna membantu Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota yaitu dengan menjalankan kegiatan pendaftaran tanah Hak PPAT yakni mendapatkan honorarium atas perbuatan hukum yang dibuatnya.

Menurut J.B Daliyo yang dikutip dari buku Urip Santoso kewajiban merupakan beban yang diberikan oleh hukum kepada orang atau badan hukum. Dalam hal ini kewajiban yang berkaitan dengan tugas PPAT adalah beban yang harus dilaksanakan oleh PPAT yang bersifat pembatasan bagi PPAT dalam melaksanakan tugasnya. Kewajiban yang harus dilaksanakan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya untuk pendaftaran tanah telah diatur dalam perundang-undangan, diantaranya:<sup>107</sup>

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib meminta sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek pemindahan hak; (pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997);
- b) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib meminta surat bukti hak milik atau tanah yang belum bersertifikat atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah, dan surat keterangan pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota (pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997);
- c) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-

---

<sup>107</sup>Urip Santoso, *Op. Cit.*, hlm. 101-106

- dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Republik Indonesia (pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997);
- d) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta yang dibuat kepada para pihak yang bersangkutan (pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997);
- e) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menetapkan daerah kerja yaitu satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; (pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 juncto Pasal 5 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006) ;
- f) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kota sebagai daerah kerjanya apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kota (pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 juncto Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)
- g) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengangkat sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di hadapan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan sebelum menjalankan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah

sementara; (pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998)

- h) Untuk keperluan pengangkatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengenai pengangkatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (pasal 16 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998);
- i) Dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota yang wilayahnya meliputi daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, dan melaksanakan jabatannya secara nyata; (Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
- j) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat yang ditunjuk; (Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 juncto Pasal 46 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)

- k) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia; (Pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
- l) Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bentuk asli 2 (dua) lembar yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran hak; (Pasal 21 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
- m) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan / menjelaskan isi akta kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah; (Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
- n) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyimpan setiap lembar akta Pejabat Pembuat Akta Tanah asli dan dijilid sebulan sekali, dan setiap jilid terdiri dari 50 (lima puluh) lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya; (Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)

- o) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuat. Buku daftar akta Pejabat Pembuat Akta Tanah diisi setiap hari kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah dan ditutup setiap akhir kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan; (Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
- p) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya yang diambil dari buku daftar akta Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya; (Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 juncto Pasal 56 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)
- q) Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhenti menjabat karena telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun, diangkat dan mengangkat sumaph jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diwajibkan menyerahkan protokoler Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah di

- daerah kerjanya; (Pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
- r) Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus Sementara yang berhenti sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara wajib menyerahkan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang menggantinya; (Pasal 27 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
- s) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus Sem)entara yang berhenti sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus wajib menyerahkan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus yang menggantinya; (Pasal 27 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
- t) Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah meninggal dunia, salah seorang ahli waris / keluarganya atau pegawainya wajib menyerahkan protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus yang menggantinya; (Pasal 27 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
- u) Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu; (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)
- v) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membuka kantor setiap hari kerja kecuali pada hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang

sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat; (Pasal 47 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)

w) Dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah sedang melaksanakan cuti dan tidak menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan wajib dibuka setiap hari kerja untuk melayani masyarakat dalam pemberian keterangan, salinan akta yang tersimpan sebagai protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah; (Pasal 47 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)

x) Sebelum pembuatan akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memeriksa kesesuaian / keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya; (Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)

y) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membuat daftar akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang didalamnya dicantumkan secara berurut nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta dengan kolom-kolom yang ditetapkan;

(Pasal 56 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)

- z) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengisi buku daftar Pejabat Pembuat Akta Tanah setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja yang sama dengan garis tinta hitam dan diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pada kolom terakhir di bawah garis penutup;

(Pasal 56 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)

- aa) Dalam hal Pejabat Pembuat Akta Tanah menjalankan cuti, diberhentikan untuk sementara waktu atau berhenti dari jabatannya, maka pada hari terakhir jabatannya itu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan wajib menutup daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas dengan catatan di atas tanda tangan tersebut yang berbunyi sebagai berikut : “Pada hari ini .....tanggal ..... daftar akta ini ditutup oleh saya karena menjalankan cuti / berhenti untuk sementara / berhenti.”

(Pasal 56 ayat (5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006)

Selain itu kewajiban PPAT telah ditentukan dalam Pasal 45 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.  
Kewajiban itu, meliputi :<sup>108</sup>

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada
  - a. Kepala Kantor Pertanahan
  - b. Kepala Kantor Wilayah
  - c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya
4. Menyerahkan protokol PPAT
5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah
6. Membuka kantornya setiap hari kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat
7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT
8. Menyampaikan :
  - a. Alamat kantornya

---

<sup>108</sup>Pasal 45 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

b. Contoh tanda tangan

c. Contoh paraf, dan

d. Teraan cap/stempel jabatannya kepada :

1) Kepala Kantor Wilayah

2) Bupati/Walikota

3) Ketua Pengadilan Negeri, dan

4) Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.

Penyampaian keempat hal di atas, dilakukan bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan

9. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan

10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan

11. Dan lain-lain sesuai dengan perundang-undangan

Sebelum menjalankan jabatannya, PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja PPAT yang bersangkutan.

PPAT Khusus tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT. Untuk keperluan pengangkatan sumpah, PPAT atau PPAT Sementara wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT. Apabila laporan tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu tiga bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan

pengangkatan yang bersangkutan sebagai PPAT, maka keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum.

PPAT atau PPAT Sementara yang belum mengucapkan sumpah jabatan dilarang menjalankan jabatannya sebagai PPAT. Apabila larangan tersebut dilanggar, maka akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasihat Hukum. PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai:

1. Pengacara atau Advokat
2. Pegawai Negeri atau Pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah
3. Lain-lain jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan

PPAT yang merangkap jabatan seperti tersebut diatas, yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan berhenti sebagai PPAT kepada Kepala BPN RI. PPAT yang merangkap jabatan tersebut diatas, apabila masa tugasnya berakhir dapat mengajukan permohonan pengangkatan kembali sebagai PPAT sesuai peraturan perundang-undangan. Apabila dalam waktu paling lambat tiga bulan sejak PPAT yang merangkap jabatan tidak mengajukan permohonan berhenti, maka Kepala BPN RI memberhentikan dengan hormat yang bersangkutan sebagai PPAT. Larangan rangkap jabatan bagi PPAT dimaksudkan

untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberikan kesan bahwa PPAT telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan tentang larangan jabatan bagi PPAT dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas dengan sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum dan melaksanakan tugas secara mandiri dan tidak memihak kepada salah satu pihak.<sup>109</sup>

PPAT dapat diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :

1. Permintaan sendiri
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk
3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban terhadap PPAT
4. Di angkat sebagai Pegawai Negeri Sipil atau ABRI PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena :
  - 1) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT
  - 2) Dijatuhi hukuman/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara

---

<sup>109</sup>Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 334-335

selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap

Adapun sanksi yang berupa tindakan administrasi kepada PPAT dapat berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian tidak hormat. Pengertian Sanksi adalah alat kekuasaan yang bersifat hukum publik yang digunakan oleh penguasa sebagai reaksi terhadap ketidakpatuhan pada norma hukum administrasi. Oleh karena itu sanksi dalam hal ini memiliki unsur-unsur yaitu sebagai alat kekuasaan, bersifat hukum (hukum publik), digunakan oleh penguasa dan sebagai reaksi terhadap ketidakpatuhan.<sup>110</sup>

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materiil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan

---

<sup>110</sup>Samun Ismaya, *Op.Cit*, hlm. 156-157

perjanjian maka bentuk pelanggaran disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*.

PPAT sebagai pejabat umum mempunyai legitimasi yang sangat kuat, karena telah mendapat pengakuan, baik secara filosofis, yuridis maupun sosiologis. Secara filosofis, keberadaan jabatan PPAT adalah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat. Sehingga, dengan adanya pelayanan tersebut, maka masyarakat akan mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum. Kepastian hukum, yang dalam bahasa Inggris disebut *legal certainty*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *rechtzekerheid* adalah ketentuan-ketentuan hukum atau klausula-klausula yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara atau para pihak.<sup>111</sup>

Secara sosiologis, PPAT mendapat pengakuan dari masyarakat, karena keberadaan jabatan PPAT sangat membantu masyarakat di dalam melakukan perubahan atau peralihan hak atas tanah, baik melalui jual beli, sewa menyewa, hibah maupun perbuatan-perbuatan hukum lainnya, seperti pembuatan Surat Kuasa untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan adanya perubahan terhadap objek tersebut, masyarakat pengguna jasa PPAT, dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang lainnya, yang

---

<sup>111</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta : Balai Pustaka, 1989), hal. 652

berorientasi pada peningkatan kesejahteraan mereka. Misalnya, meminjam uang di bank, dengan jaminan hak tanggungan.<sup>112</sup>

## 5. Akta PPAT

Akta PPAT merupakan bukti telah dilaksanakan suatu perbuatan hukum tentang pengalihan hak atas tanah. Beberapa ahli berpendapat bahwa akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta autentik yaitu :

Menurut A. A. Andi Prajitno Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta autentik yang berisikan tentang peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai alat bukti tertulis yang langsung berhubungan dengan hukum pembuktian dan merupakan bagian dari Hukum Keperdataan.<sup>113</sup>

Menurut Mustofa Dari ketentuan Pasal 1 dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dapat disimpulkan bahwa akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta autentik. Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta harus mendasarkan pada syarat syarat dan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agar memenuhi syarat sebagai akta autentik.<sup>114</sup> Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 juncto Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala

---

<sup>112</sup>H. Salim, HS., *Op. Cit*, hlm. 92

<sup>113</sup>A. A Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang siapa dan siapa pejabat Pembuat Akta Tanah*, Selaras, Malang, 2013, hlm 72

<sup>114</sup>Mustofa, *Op. Cit*, hlm 6

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun

## 6. Pengertian IPPAT

Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat IPPAT) merupakan badan hukum berupa perkumpulan/organisasi yang menaungi PPAT yang telah berdiri sejak tanggal 24 September 1987, yang telah mendapatkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia. Organisasi ini berfungsi sebagai wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang memangku dan menjalankan tugas jabatannya selaku PPAT yang menjalankan tugas sebagai pejabat umum.<sup>115</sup> Sebagaimana diatur dalam Pasal 69 ayat (1) 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 bahwa :

“untuk menjaga Martabat dan Kehormatan Profesi PPAT dan/atau PPAT sementara wajib dibentuk Organisasi Profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara”.

Dalam Pasal 69 ayat (2) lebih menekankan mengenai Kewenangan Organisasi Profesi dalam hal ini adalah IPPAT, untuk menyusun Kode Etik Profesi PPAT yang kemudian diwujudkan melalui hasil Keputusan Kongres VI IPPAT di Surabaya pada tanggal 9 April - 10 April 2017.

---

<sup>115</sup>Melihat Kode Etik Jabatan PPAT

Penegakan Kode Etik profesi PPAT guna mencegah terjadinya Pelanggaran-pelanggaran merupakan tanggungjawab setiap pihak yang terlibat di dalamnya baik itu Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah, dan Kepala Kantor Pertanahan yang telah diamanatkan Tugas untuk Mengawasi Pelaksanaan Jabatan PPAT maupun Organisasi Profesi PPAT melalui Majelis Kehormatan PPAT yang juga bertugas untuk itu, sehingga diharapkan dapat bekerja sama dengan baik.

#### **7. Jenis-Jenis Pembagian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 ditetapkan tiga macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :<sup>116</sup>

1) Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun

2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ini adalah Kepala Kecamatan.

Unsur-unsurnya, meliputi :<sup>117</sup>

---

<sup>116</sup>Urip Santoso, *Op. Cit*, hlm. 327-328

- a. Pejabat pemerintah
- b. Tugasnya, dan
- c. Cakupan wilayah tugasnya

### 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka jangka pelaksanaan program atau tugas pemerintahan tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai :

Unsur-unsurnya, meliputi :<sup>118</sup>

- 1. Pejabat BPN
- 2. Adanya tugas, dan
- 3. Cakupan tugasnya

Pejabat yang berwenang mengangkat PPAT yaitu Menteri.<sup>119</sup> PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu. Sementara itu, pejabat yang berwenang mengangkat PPAT Sementara dan PPAT Khusus adalah Menteri. Hal ini diatur dalam Pasal 5 Ayat (3) huruf a dan b Peraturan

---

<sup>117</sup>Pasal 1 angka 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>118</sup>Pasal 1 angka 3 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

<sup>119</sup>Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal itu menyatakan :<sup>120</sup>

“Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus”, yakni :

1. Camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara.

2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Ketentuan tentang penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dapat dijelaskan sebagai berikut :

1) Camat yang wilayah kerjanya berada dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi PPAT nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

2) Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

---

<sup>120</sup>Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- 3) Untuk keperluan penunjukan sebagai PPAT Sementara, Camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau fotokopi keputusan pengangkatan tersebut.
- 4) Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

## **C. Tinjauan Umum tentang Pembinaan dan Pengawasan**

### **1. Pembinaan**

Pembinaan secara etimologi berasal dari kata bina. Pembinaan adalah proses, pembuatan, cara pembinaan, pembaharuan, usaha dan tindakan atau kegiatan yang dilakukan secara berdaya guna dan berhasil guna dengan baik. Dalam pelaksanaan konsep pembinaan hendaknya didasarkan pada hal bersifat efektif dan pragmatis dalam arti dapat memberikan pemecahan persoalan yang dihadapi dengan sebaik- baiknya, dan pragmatis dalam arti mendasarkan fakta-fakta yang ada sesuai dengan kenyataan sehingga bermanfaat karena dapat diterapkan dalam praktek.

Menurut Masdar Helmi pembinaan adalah segala hal usaha, ikhtiar dan kegiatan yang berhubungan dengan perencanaan dan pengorganisasian

serta pengendalian segala sesuatu secara teratur dan terarah.<sup>121</sup> .  
Pembinaan yang dibahas dalam penelitian ini adalah pembinaan organisasi karena Pejabat Pembuat Akta Tanah dan badan pertanahan termasuk dalam bentuk organisasi. Di karenakan badan pertanahan nasional memberikan kewenangan kepada PPAT sebagai pembantu badan pertanahan dalam hal pembuatan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun.

### **1.1 Pengertian Pembinaan Organisasi**

Secara konseptual, pembinaan atau pemberkuasaan (*empowerment*), berasal dari kata '*power*' (kekuasaan atau keberdayaan). Karenanya, ide utama pembinaan bersentuhan dengan konsep mengenai kekuasaan. Kekuasaan seringkali dikaitkan dan dihubungkan dengan kemampuan individu untuk membuat individu melakukan apa yang diinginkan, terlepas dari keinginan dan minat mereka.<sup>122</sup>

Pembinaan adalah suatu tindakan, proses, hasil, atau pernyataan yang lebih baik. Dalam hal ini menunjukkan adanya kemajuan, peningkatan pertumbuhan, evolusi atas berbagai kemungkinan, berkembang atau peningkatan atas sesuatu. Ada dua unsur dari definisi pembinaan yaitu :1) pembinaan itu bisa berupa suatu tindakan,

---

<sup>121</sup>Masdar Helmi, *Dakwah dalam Alam Pembangunan I*, Semarang Toha Putra, 1973, hlm. 35

<sup>122</sup>Edi Suharto, *Membangun Masyarakat Memberdayakan Rakyat: kajian strategis pembangunan kesejahteraan sosial & pekerjaan sosial*, Bandung: Refika Aditama, 2017, hlm.57

proses, atau pernyataan tujuan, dan; 2) Pembinaan bisa menunjukkan kepada perbaikan atas sesuatu.<sup>123</sup>

Pengertian pembinaan diambil dari istilah pembinaan organisasi yang berhubungan erat dengan pembinaan pejabat pembuat akta tanah oleh kantor pertanahan karena pembinaannya termasuk pembinaan yang bersifat fungsional. Istilah pembinaan organisasi menunjukkan kepada sesuatu mengenai organisasi dan cara-cara membinanya. Berdasarkan pengertian organisasi menurut Edgar Schein bahwa suatu organisasi merupakan koordinasi aktivitas-aktivitas sejumlah orang yang rasional untuk mencapai tujuan umum yang eksplisit melalui pembagian kerja dan fungsi alui pula suatu hirarki kewenangan dan pertanggung jawaban. Pembinaan organisasi merupakan suatu usaha yang diarahkan untuk kemajuan organisasi atau merupakan sub bagian yang utama dari organisasi.<sup>124</sup>

Pembinaan adalah suatu tindakan, proses, hasil atau pernyataan menjadi lebih baik. Dalam hal ini menunjukkan adanya kemajuan, peningkatan pertumbuhan, evolusi atas berbagai kemungkinan, berkembang atau peningkatan atas sesuatu. Ada dua unsur dari pengertian ini yakni pembinaan itu bisa berupa suatu tindakan, proses atau pernyataan tujuan dan kedua pembinaan bisa menunjuk kepada “perbaikan” atas sesuatu, Dengan menggabungkan kedua kata tersebut. Organisasi dan Permbinaan, maka dapatlah disimpulkan

---

<sup>123</sup> Mitha Thoha Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara, (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002 hlm. 207

<sup>124</sup> Miftah Thoha, *Op. Cit* hlm 181

bahwa pembinaan organisasi adalah suatu tindakan, proses atau hasil dari suatu tindakan lebih lanjut, kemajuan atau peningkatan dari pertumbuhan sesuatu organisasi. Menurut pengertian ini, maka pembinaan organisasi adalah setiap apapun yang dikerjakan untuk peningkatan organisasi ke arah yang lebih baik dari pada keadaan semula. Beberapa pengertian pembinaan organisasi dari berbagai *literature* :<sup>125</sup>

- a. Pembinaan organisasi adalah suatu jawaban atas setiap perubahan, suatu strategi pendidikan yang kompleks yang ditujukan untuk mengubah kepercayaan, sikap, tujuan dan struktur organisasi. Dengan demikian mereka akanbisa menyesuaikan lebih baik terhadap teknologi baru, pasaran baru, tantangan-tantangan dan kerumitan dari perubahan itu sendiri.
- b. Pembinaan organisasi dapat pula diartikan sebagai suatu usaha yang terencana dan menopang untuk menerapkan ilmu perilaku bagi suatu sistem penyempurnaan, penggunaan teknik yang reflektif dan metode analisis diri.

Walaupun telah banyak dirumuskan oleh beberapa ahli organisasi, akan tetapi berikut ini diberikan batasan yang sekiranya merupakan kesimpulan dari defenisidefenisi mengenai pembinaan organisasi tersebut, mana dikemukakan oleh miftah Thoha bahwa Pembinaan adalah suatu usaha yang berencana yang meliputi organisasi secara

---

<sup>125</sup>*Ibid*, hlm 183

keseluruhan dan dikelola dari pucuk pimpinan untuk meningkatkan efektivitas dan kesehatan organisasi melalui intervensi yang berencana di dalam proses organisasi, dengan mempergunakan pengetahuan ilmu perilaku Rumusan ini menunjukkan bahwa pembinaan organisasi tidaklah hanya sesuatu yang dikerjakan untuk pencapaian keadaan organisasi yang lebih baik, melainkan suatu jenis proses perubahan yang khusus dirancang untuk menghasilkan suatu hal yang khusus pula.<sup>126</sup>

Pembinaan jika dilaksanakan dengan sungguh-sungguh dan dapat berjalan dengan baik, memiliki manfaat dapat membantu orang yang menjalaninya untuk:

- 1) Melihat diri dan pelaksanaan hidup dan kerjanya.
- 2) Menganalisis situasi hidup dan kerjanya dari segi positif dan negatifnya.
- 3) Menemukan masalah hidup dan masalah dalam kerjanya.
- 4) Menemukan hal atau bidang hidup dan kerja yang sebaiknya diubah atau diperbaiki.
- 5) Merencanakan sasaran dan program di bidang hidup dan kerjanya sesudah mengikuti pembinaan.<sup>127</sup>

Dari beberapa definisi pembinaan diatas, jelas bagi kita maksud dari pembinaan itu sendiri dan pembinaan tersebut bermuara pada adanya perubahan kearah yang lebih baik dari sebelumnya, yang

---

<sup>126</sup>*Ibid*, hlm.185.

<sup>127</sup>A. Mangunhardjana, *Pembinaan, Arti dan Metodenya*, Yogyakarta: Kanisius, 1996,

diawali dengan kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pembiayaan, koordinasi, pelaksanaan, dan pengawasan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan dengan hasil yang lebih baik.<sup>128</sup>

Dalam penelitian ini, pengertian pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan oleh Majelis pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pembinaan mengenai fungsi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah itu sendiri yaitu berkenaan dengan prosedur pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.<sup>129</sup>

## 1.2 Tujuan Pembinaan Organisasi

Tujuan umum pembinaan organisasi yang sekiranya dapat meliputi tujuan-tujuan khusus dari masing-masing organisasi antara lain dapat dikemukakan sebagai berikut:<sup>130</sup>

- a. Untuk meningkatkan tingkat kepercayaan dan dukungan diantara para anggota organisasi. Tujuan ini tercermin dari pengertian kolaborasi di atas yang ingin menciptakan saling kepercayaan antara atasan dan atasan, atasan-bawahan, dan antara para bawahan. Untuk meningkatkan kesadaran konfrontasi dengan masalah-masalah organisasi, baik di dalam kelompok ataupun diantara anggota-anggota kelompok. Tujuan ini bermaksud bahwa setiap ada masalah dalam organisasi, maka masalah tersebut tidak boleh dibiarkan. Dengan pembinaan organisasi semua masalah

---

<sup>128</sup>Asmarani Ramli, *Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan*, Tesis Kearsipan, Makassar: Universitas HasanuddinMakassar, 2011, hlm. 26

<sup>129</sup>*Ibid.* hlm.26

<sup>130</sup>Miftah Thoah, *Op.Cit.*, hlm. 194

akan dapat dipecahkan dan diatasi. Pembinaan organisasi memecahkan masalah secara tuntas.

- b. Meningkatkan suatu lingkungan “kewenangan dalam tugas” yang didasarkan atas pengetahuan dan keterampilan. Hal ini berarti bahwa setiap tugas dan peranan yang di dalamnya melekat kewenangan untuk melakukan tugas dan peran tersebut, hendaknya didasarkan atas pengetahuan dan keterampilan. Tidak didasarkan atas pilih kasih dan perasaan suka dan tidak suka. Pembinaan organisasi senantiasa dasar berpijaknya pada ilmu pengetahuan, akal sehat dan didukung adanya keterampilan-keterampilan tertentu, bukan didasarkan atas emosi.
- c. Untuk meningkatkan tingkat keterbukaan dalam berkomunikasi baik *vertical*, *horizontal* maupun *diagonal*. Dengan demikian tujuan ini tidak mengenal kerahasiaan, artinya bahwa aktifitas pembinaan organisasi itu bukanlah misterius dan serba rahasia
- d. Untuk meningkatkan tingkat kesemangatan dan kepuasan orang-orang yang ada di dalam organisasi. Semangat kerja yang ada dan kepuasan yang diperoleh semua orang di dalam organisasi, melalui pembinaan organisasi dapat ditingkatkan. Dengan demikian pembinaan organisasi lebih berorientasi pada segi personal dibandingkan dengan segi non personal.
- e. Untuk mendapatkan pemecahan yang sinerji terhadap masalah-masalah yang mempunyai frekuensi yang besar. Pemecahan

masalah yang sinergi ini dapat diartikan sebagai sejumlah energi dari suatu kelompok yang dapat dikendalikan. Pemecahan masalah seperti ini merupakan pemecahan yang kreatif. Cara pemecahan masalah ini, semua pihak menekankan pada kerja sama dibandingkan dengan mengandalkan pada persaingan dalam konflik.

- f. Untuk meningkatkan tingkat pertanggung jawaban pribadi dan kelompok baik di dalam pemecahan dan implementasi rencana.

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

## **2. Pengawasan**

### **2.1. Pengertian Pengawasan**

Pengawasan mempunyai posisi yang penting untuk menentukan berhasil tidaknya suatu manajemen atau organisasi melalui suatu pengawasan yang efektif, yang akan dapat diketahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya tentang obyek yang diawasi, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak. Istilah pengawasan dalam bahasa Indonesia asal katanya adalah “awas”, sehingga pengawasan merupakan kegiatan mengawasi saja, dalam arti melihat sesuatu

dengan seksama. Tidak ada kegiatan lain di luar itu, kecuali melaporkan hasil kegiatan mengawasi tersebut.<sup>131</sup>

Pengawasan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah Penilikan dan pengarahan kebijakan jalannya perusahaan.<sup>132</sup> Sedangkan istilah pengawasan dalam bahasa Inggris disebut *controlling* yang diterjemahkan dengan istilah pengawasan dan pengendalian, sehingga istilah *controlling* lebih luas artinya daripada pengawasan. Akan tetapi di kalangan ahli atau sarjana telah disamakan pengertian *controlling* ini dengan pengawasan. Jadi pengawasan adalah termasuk pengendalian. Pengendalian berasal dari kata “kendali”, sehingga pengendalian mengandung arti mengarahkan, memperbaiki, kegiatan yang salah arah dan meluruskannya menuju arah yang benar.<sup>133</sup>

Siagian berpendapat bahwa sasaran pengawasan adalah untuk menjamin hal-hal berikut:

- 1) Kebijakan dan strategi yang telah ditetapkan terselenggara sesuai dengan jiwa dan semangat kebijaksanaan dan strategi dimaksud
- 2) Anggaran yang tersedia untuk menghidupi berbagai kegiatan organisasi benar-benar dipergunakan untuk melakukan kegiatan tersebut secara efektif dan efisien

---

<sup>131</sup>Asmarani Ramli, *Op.Cit*, hlm. 32

<sup>132</sup>Kamus Bahasa Indonesia, (Jakarta: Tim Reality, 2008), hlm. 77.

<sup>133</sup>*Ibid*, hlm. 33

- 3) Para anggota organisasi benar-benar berorientasi pada berlangsungnya hidup dan kemajuan organisasi bukan kepentingan individu
- 4) Penyediaan dan pemanfaatan sarana dan prasarana sehingga memperoleh hasil kerja yang memuaskan
- 5) Standar mutu hasil pekerjaan terpenuhi semaksimal mungkin.<sup>134</sup>

Pengawasan mengandung makna suatu usaha agar suatu pekerjaan dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan. Dengan adanya pengawasan dapat memperkecil timbulnya hambatan, sedangkan hambatan yang telah terjadi dapat segera diketahui yang kemudian dapat dilakukan tindakan perbaikannya.<sup>135</sup>

Berbagai defenisi pengawasan yang dikemukakan oleh para ahli, pada dasarnya bermaksud sama yaitu pengawasan dilakukan untuk mencapai sasaran atau tujuan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam rencana organisasi. Penekanan dari suatu pengawasasn adalah efektivitas kegiatan atau pekerjaan sesuai rencana yang telah ditetapkan berdasarkan standar yang berlaku sebagai dasar tingkah laku atau perbuatan.<sup>136</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian tentang pengawasan yang telah disebut di atas maka jelaslah bahwa manfaat pengawasan secara umum adalah untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya

---

<sup>134</sup>Sondang P. Siagian. 2005. Fungsi-fungsi Manajerial. Cetakan pertama edisi revisi. Jakarta. Bumi Aksara. hlm 25

<sup>135</sup>Siswanto, Pengantar Manajemen, Jakarta: Bumi Aksara, 2005 hlm 76.

<sup>136</sup>Asmarani Ramli, *Op.Cit*, hlm. 36

tentang obyek yang diawasi, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak. Jika dikaitkan dengan masalah penyimpangan, manfaat pengawasan adalah untuk mengetahui terjadi atau tidak terjadinya penyimpangan, dan bila terjadi perlu diketahui sebab-sebab terjadinya penyimpangan tersebut. Selain itu, pengawasan berfungsi pula sebagai bahan baku untuk melakukan perbaikan-perbaikan di waktu yang akan datang, setelah pekerjaan suatu kegiatan dilakukan pengawasan oleh pengawas.<sup>137</sup>

## 2.2. Maksud dan Tujuan Pengawasan

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

- 1) Mengetahui jalannya kebenaran, apakah lancar atau tidak;
- 2) Memperbaiki kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh pegawai dan mengadakan pencegahan agar tidak terulang kembali kesalahan-kesalahan yang sama atau timbulnya kesalahan yang baru;

---

<sup>137</sup>Sujamto, *Op.Cit.*, hlm 64

- 3) Mengetahui apakah penggunaan budget yang telah ditetapkan dalam rencana terarah kepada sarannya dan sesuai dengan yang telah direncanakan;
- 4) Mengetahui pelaksanaan kerja sesuai dengan program (fase tingkat pelaksanaan) seperti yang telah ditentukan dalam planning atau tidak; dan
- 5) Mengetahui hasil pekerjaan dibandingkan dengan yang telah ditetapkan dalam planning yaitu standar.<sup>138</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Majelis Pembinaan dan Pengawasan PPAT**

##### **1. Bentuk Pembinaan dan Pengawasan PPAT**

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 65 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut sebagai “Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006”) dinyatakan bahwa pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>139</sup> Selanjutnya, dalam ayat (2) Pasal tersebut juga dinyatakan bahwa pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam pelaksanaannya

---

<sup>138</sup>Victor M. Situmorang, hlm. 22.

<sup>139</sup>Pasal 65 ayat 1 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

dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah, dan Kepala Kantor Pertanahan.<sup>140</sup>

Bentuk pengawasan dan pembinaan yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT, memberikan arahan kepada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan jabatan PPAT, melakukan pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya, menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya, dan melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.

Sementara itu, bentuk pembinaan dan pengawasan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah diantaranya adalah 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, membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan atau petunjuk teknis, dan secara periodik melakukan pengawasan ke kantor PPAT guna memastikan ketertiban

---

<sup>140</sup>Pasal 65 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang PPAT.<sup>141</sup>

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam peraturan menteri ini menjelaskan mengenai pengertian, maksud, tujuan dan ruang lingkup Majelis Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT.

Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur tentang Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang memiliki wewenang untuk membina serta mengawasi kinerja PPAT. Pembinaan serta pengawasan terhadap jabatan PPAT dilakukan dengan tujuan untuk mengurangi kesalahan-kesalahan atau pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dibagi menjadi tiga macam tingkatan, antara lain Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MPPD) yaitu Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berada di Kantor Pertanahan. Kedua ialah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MPPW) yaitu Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berada di Kantor Wilayah BPN dan yang terakhir yaitu Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MPPP) yang berada di kementerian.

#### **a. Pembinaan PPAT :**

---

<sup>141</sup> Pasal 5 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri, pembinaan yang dimaksud yakni dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Pembinaan pada Pasal 1 ayat (2) mengatur bahwa Pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan oleh Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik.<sup>142</sup>

Pembinaan adalah penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan, dan pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai dengan kode etik dan dilaksanakan secara berkala. Dimana pembinaan terhadap PPAT dapat dibantu oleh Menteri Pembina dan Pengawasan PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya

**b. Pengawasan PPAT:**

Pengawasan sebagaimana dimaksud pada pasal 1 ayat (3) adalah administratif yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengawasan ini dilakukan untuk memastikan PPAT melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Pelaksanaan kewajiban yang dimaksud, berupa:

---

<sup>142</sup> Pasal 1 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- a. Tempat kedudukan PPAT
- b. Stempel jabatan PPAT
- c. Papan nama dan kop surat PPAT
- d. Penggunaan formulir akta, pembuatan akta dan penyampaian akta
- e. Penyampaian laporan bulanan akta
- f. Pembuatan daftar akta PPAT
- g. Penjilidan akta, warkah pendukung akta, protokol atau penyimpanan bundel asli akta, dan
- h. Pelaksanaa jabatan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri.

## **2. Pembentukan Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT (MPP PPAT) adalah majelis yang diberikan kewenangan oleh Menteri untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mewujudkan PPAT yang professional, berintegritas dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik. Pada Pasal 1 bahwa Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah majelis yang diberi kewenangan oleh Menteri bertugas untuk membantu Menteri dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Selanjutnya pada Pasal 16 tentang

Keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 terdiri atas unsur:<sup>143</sup>

- a. Kementerian;
- b. IPPAT

Majelis Pembina dan Pengawas terdiri dari :<sup>144</sup>

1. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat yang selanjutnya disingkat MPPP adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang berkedudukan di Kementerian.

Susunan keanggotaan Majelis Pembina dan Pengawas Pusat PPAT, terdiri atas:<sup>145</sup>

- a. 1 (satu) orang ketua, dari unsur Kementerian yang dijabat oleh Direktur Jenderal atau pejabat yang ditunjuk;
  - b. 1 (satu) orang wakil ketua, yang dijabat oleh unsur IPPAT; dan
  - c. 9 (sembilan) orang anggota, dengan komposisi 5 (lima) orang dari unsur Kementerian dan 4 (empat) orang dari unsur IPPAT
2. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah yang selanjutnya disingkat MPPW adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dibentuk dan ditetapkan oleh oleh Direktur Jenderal atas nama Menteri dan berkedudukan di Kantor Wilayah BPN.

---

<sup>143</sup> Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>144</sup> Pasal 15 ayat 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah en agraria

<sup>145</sup> Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Susunan keanggotaan MPPW, terdiri atas:<sup>146</sup>

- a. 1 (satu) orang ketua, dari unsur Kementerian yang dijabat oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau pejabat yang ditunjuk;
  - b. 1 (satu) orang wakil ketua, yang dijabat oleh unsur IPPAT; dan
  - c. 7 (tujuh) orang anggota, dengan komposisi 4 (empat) orang dari unsur Kementerian dan 3 (tiga) orang dari unsur IPPAT
3. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah yang selanjutnya disingkat MPPD adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dibentuk dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atas nama Menteri dan yang berkedudukan di Kantor Pertanahan.

Susunan keanggotaan MPPD, terdiri atas:<sup>147</sup>

- a. 1 (satu) orang ketua, dari unsur Kementerian yang dijabat oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- b. 1 (satu) orang wakil ketua, yang dijabat oleh unsur IPPAT; dan
- c. 5 (lima) orang anggota, dengan komposisi 3 (tiga) orang dari unsur Kementerian dan 2 (dua) orang dari unsur IPPAT.

Pada pasal 21 ayat 1 pada peraturan ini tentang persyaratan pengangkatan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, yaitu:<sup>148</sup>

- a. berkewarganegaraan Indonesia;

---

<sup>146</sup> Pasal 18 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>147</sup> Pasal 19 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>148</sup> Pasal 21 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- b. berpendidikan paling rendah sarjana hukum atau pejabat di Kementerian yang mempunyai pengalaman di bidang hak tanah dan pendaftaran tanah;
- c. tidak sedang ditetapkan sebagai tersangka dengan ancaman hukuman pidana paling sedikit 5 (lima) tahun; dan
- d. tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana kejahatan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Namun apabila dalam hal persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dipenuhi, Menteri, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung menunjuk pegawai Kementerian sebagai Majelis Pembina dan Pengawas PPAT<sup>149</sup>

Pengusulan keanggota Majelis Pembina dan Pengawas PPAT pada peraturan terdiri dari :

1. Pengusulan anggota MPPP diajukan kepada Menteri melalui Direktur Jenderal, dengan ketentuan:<sup>150</sup>
  - a. anggota dari unsur Kementerian, diajukan oleh Direktur Jenderal atau pejabat yang ditunjuk; dan
  - b. jabatan wakil ketua dan anggota dari unsur IPPAT, diajukan oleh pengurus pusat IPPAT

---

<sup>149</sup> Pasal 21 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>150</sup> Pasal 22 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2. Pengusulan anggota MPPW diajukan kepada Direktur Jenderal melalui Kepala Kantor Wilayah BPN, dengan ketentuan: <sup>151</sup>
  - a. anggota dari unsur Kementerian, diajukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau pejabat yang ditunjuk; dan
  - b. jabatan wakil ketua dan anggota dari unsur IPPAT, diajukan oleh pengurus wilayah IPPAT
3. Pengusulan anggota MPPD diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan: <sup>152</sup>
  - a. anggota dari unsur Kementerian, diajukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk; dan
  - b. jabatan wakil ketua dan anggota dari unsur IPPAT, diajukan oleh pengurus daerah IPPAT.

Pada pasal 25 pada peraturan ini tentang masa jabatan Majelis Pembinaan dan pengawasan PPAT bahwa jabatan Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT melekat pada jabatan di Kementerian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a, Pasal 18 ayat (2) huruf a dan Pasal 19 ayat (2) huruf a. dan masa jabatan wakil ketua dan anggota Majelis Pembina dan Pengawas PPAT selama 3 (tiga) tahun dan dapat diangkat kembali dan paling banyak selama 2 (dua) periode. <sup>153</sup>

---

<sup>151</sup> Pasal 23 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>152</sup> Pasal 24 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>153</sup> Pasal 25 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pemberhentian Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai pasal 27 meliputi :<sup>154</sup>

a. Pemberhentian dengan hormat;

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya, karena:

- a) meninggal dunia;
- b) telah berakhir masa jabatannya;
- c) permintaan sendiri;
- d) pindah wilayah kerja;
- e) kehilangan kewarganegaraan Indonesia; dan/atau
- f) tidak sehat jasmani dan/atau rohani.

b. Pemberhentian dengan tidak hormat;

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena:

- a) dipidana berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan ancaman pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- b) melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan;
- c) telah melanggar sumpah jabatan; dan/atau
- d) tidak menghadiri rapat dan/atau sidang Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut atau 6 (enam)

---

<sup>154</sup> Pasal 27 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

kali tidak berturut-turut dalam masa 1 (satu) tahun jabatan tanpa alasan yang sah

c. Pemberhentian sementara

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT diberhentikan sementara dari jabatannya, karena diduga melakukan tindak pidana dan ditetapkan sebagai tersangka atau terdakwa sampai adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

**4. Pemeriksaan Dugaan Pelanggaran Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT**

Pemeriksaan atas dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dilaksanakan mulai dari tingkat Majelis Pembina dan Pengawas Daerah. dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung memberikan sanksi berupa surat teguran tertulis kepada PPAT tanpa melalui pemeriksaan oleh MPPD.<sup>155</sup> PPAT yang dikenai sanksi berupa teguran tertulis oleh Kepala Kantor Pertanahan dapat mengajukan keberatan dan apabila hal pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT secara jelas telah terbukti dan nyata, PPAT tidak dapat mengajukan keberatan. Permohonan keberatan diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dalam tenggang waktu paling lama 14 (empat belas) hari kalender sejak surat teguran diterima<sup>156</sup>.

---

<sup>155</sup> Pasal 30 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>156</sup> Pasal 37 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hasil pemeriksaan MPPD terhadap PPAT berupa rekomendasi pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan usulan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua MPPW. Ketua MPPW menindaklanjuti usulan Kepala Kantor Pertanahan dan keberatan PPAT terlapor dengan membentuk dan menugaskan Tim Pemeriksa MPPW untuk melakukan pemeriksaan dan/atau pengkajian atas usulan atau keberatan.<sup>157</sup> Tim Pemeriksa MPPW melaksanakan pemeriksaan dan/atau pengkajian pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dan dengan melakukan pemanggilan terhadap PPAT terlapor untuk diminta keterangan. pengambilan keterangan, dan pengambilan keputusan oleh Tim Pemeriksa MPPW mutatis mutandis dengan ketentuan pemanggilan terlapor, pengambilan keterangan, dan pengambilan keputusan oleh Tim Pemeriksa MPPD, dan disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dengan memberikan rekomendasi berupa:<sup>158</sup>

a. Pemberian sanksi pemberhentian sementara;

Dalam hal hasil pemeriksaan berupa pemberhentian sementara Kepala Kantor Wilayah BPN menindaklanjuti dengan menerbitkan Surat Keputusan Pemberhentian Sementara

---

<sup>157</sup> Pasal 38 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>158</sup> Pasal 40 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Menyetujui atau menolak keberatan terlapor; atau

Dalam hal hasil pemeriksaan berupa persetujuan atas keberatan oleh PPAT terlapor, Kepala Kantor Wilayah BPN menerbitkan surat keputusan untuk membatalkan surat teguran yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam hal hasil pemeriksaan berupa menolak keberatan oleh PPAT terlapor, Kepala Kantor Wilayah BPN memberitahukan kepada PPAT yang bersangkutan dengan ditembuskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

c. rekomendasi pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak dengan hormat.

Dalam hal hasil pemeriksaan berupa rekomendasi pemberian sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak dengan hormat, Kepala Kantor Wilayah BPN menyampaikan usulan kepada Direktur Jenderal selaku ketua MPPP. Pemeriksaan oleh MPPP terhadap PPAT yang dikenai sanksi pemberhentian sementara oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dapat mengajukan keberatan. Hasil pemeriksaan dan/atau pengkajian oleh MPPP disampaikan kepada Menteri melalui Direktur Jenderal. Rekomendasi hasil hasil pemeriksaan berupa :<sup>159</sup>

d. Pemberian sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat;

---

<sup>159</sup> Pasal 46 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam hal hasil pemeriksaan berupa pemberian sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat, Menteri menindaklanjuti dengan menetapkan Surat Keputusan Pemberhentian Dengan Hormat atau Surat Keputusan Pemberhentian Dengan Tidak Hormat

e. Menyetujui atau menolak keberatan terlapor

Dalam hal hasil pemeriksaan berupa persetujuan atas keberatan oleh PPAT terlapor, Menteri menerbitkan surat keputusan untuk membatalkan keputusan pemberhentian sementara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN. Setiap hasil dari pemeriksaan oleh MPPD, MPPW atau MPPP berupa rekomendasi, salinan berita acara/surat/ keputusan pemberian sanksi disampaikan secara resmi melalui surat kepada PPAT yang melakukan pelanggaran dan ditembuskan kepada IPPAT atau kepada pelapor jika diperlukan. PPAT yang diduga melakukan pelanggaran dan sedang dalam usulan pemberian sanksi berupa pemberhentian, tidak boleh menjalankan jabatan PPAT (*status quo*). Keadaan *status quo* berlaku sampai dengan ditetapkannya sanksi yang ditetapkan oleh Kementerian.

#### **E. Pembinaan dan Pengawasan dalam Perspektif Islam**

Sungguh Islam memiliki konsep kehidupan yang sempurna sudah terbukti dalam laboratorium sejarah dapat menjadikan masyarakat jahiliyah menjadi beradab. Untuk menjaga dan meningkatkan kualitas kebaikan umat, dalam Islam dikenal adanya perintah amar ma'ruf nahi munkar (menyeru

kepada kebaikan dan mencegah keburukan). Dalam pandangan Islam segala sesuatu harus dilakukan secara terencana, dan teratur. menganjurkan perlunya melaksanakan pengawasan atau evaluasi dalam setiap pekerjaan. Ajaran Islam sangat memperhatikan adanya bentuk pengawasan terhadap diri terlebih dahulu sebelum melakukan pengawasan terhadap orang lain.

Pengawasan (Ar-riqabah) sebagai upaya pengecekan atas jalannya perencanaan (planning) dalam organisasi untuk menghindari kegagalan atau akibat yang lebih buruk. Mengenai faktor ini, al-Qur'an memberikan konsepsi yang tegas agar hal yang bersifat merugikan tidak terjadi. Tekanan al-Qur'an lebih dahulu pada introspeksi, evaluasi diri pribadi sebagai kepala sekolah atau pimpinan apakah sudah sejalan dengan pola dan tingkah berdasarkan planning dan program yang telah dirumuskan semula atau belum

### **1. Pembinaan**

Pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara efisien dan efektif untuk memperoleh hasil yang lebih baik. Pembinaan berasal dari kata bahasa arab "bana" yang berarti membina, membangun, mendirikan.<sup>160</sup> Pembinaan merupakan suatu rangkaian yang dilakukan secara formal maupun nonformal dalam rangka mendayagunakan semua sumber, baik berupa unsur manusiawi maupun non manusiawi dimana dalam proses kegiatannya berlangsung upaya membantu, membimbing dan mengembangkan pengetahuan dan kecakapan sesuai dengan kemampuan

---

<sup>160</sup> Juaidi, "Prinsip-prinsip Manajemen Dalam Manajemen Islam (Kajian Pendidikan Menurut Hadits Nabi)", Al-Idarah: Jurnal Manajemen dan Administrasi Islam Vol.1 no.1 (2017), hlm. 125

yang ada sehingga pada akhirnya tujuan yang telah direncanakan dapat tercapai secara efektif dan efisien.

Konsep pembinaan dalam islam adalah terciptanya sebuah perubahan perilaku individu yang membawa kepada kemajuan atau perubahan yang lebih baik. Tujuan pembinaan adalah :

1) *Harokah* (Semangat Melakukan Pergerakan)

Adanya langkah-langkah dan usaha-usaha yang terus bergerak dari satu posisi menuju posisi yang lain atau dari satu keadaan menuju keadaan yang lain. Dari sini dapat difahami bahwa Harokah Islamiyyah berarti langkah-langkah, usaha-usaha dan gerakan-gerakan yang bersifat Islami, yaitu berdasarkan asas-asas, aturan-aturan dan nilai-nilai Islam, baik dalam tujuan, aqidah dan sikap atau suluknya. Manusia diciptakan Allah untuk mengabdikan hanya kepada-Nya, atau mentauhidkan-Nya. Di antara perintah Rabbani pertama kali yang diturunkan di dalam Al Qur'an adalah : perintah memberi peringatan dan menyampaikan wahyu kepada seluruh makhluk, sebuah harokah yang tak boleh berhenti (QS al Muddassir ayat 1-2).<sup>161</sup>

يَا أَيُّهَا الْمُدَّثِّرُ ۗ ۱ قُمْ فَأَنْذِرْ ۚ ۲

Artinya : “Wahai orang yang berselimut (Nabi Muhammad), bangunlah, lalu berilah peringatan!”

2) *Rafa'a* (Semangat Melakukan (Rafa'a) Peningkatan Pelayanan)

Peningkatan kualitas pelayanan merupakan standard yang harus diupayakan apabila masyarakat ingin memberikan kontribusi yang optimal

---

<sup>161</sup> QS Al Muddassir : 1-2

pada masyarakat. Hal tersebut dapat ditelusuri melalui: a). kepuasan pelayanan, b). kualitas pelayanan, dan c). faktor emosi antar warga masyarakat. Salah satu faktor penting untuk melakukan pengembangan organisasi/pembinaan adalah memberikan pelayanan yang memuaskan kepada *customer* yang melakukan kerjasama atau membutuhkan jasa dalam hal pelayanan. Penyelenggaraan pelayanan kepada masyarakat adalah persoalan yang unik karena setiap masyarakat mempunyai karakteristik yang berbeda dalam setiap kontak. Perbedaan ini muncul karena masing-masing masyarakat mempunyai temperamen yang berbeda. Untuk itu dibutuhkan kemampuan profesional dalam melayani berbagai tipe masyarakat. Dalam surat al-Mujadalah ayat 11 kita temukan kosakata Rafa'a. kata ini dapat dijadikan pijakan dasar dalam melakukan pembinaan dan melakukan peningkatan kualitas dalam pembinaan masyarakat.<sup>162</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا قِيلَ لَكُمْ تَفَسَّحُوا فِي الْمَجَالِسِ فَافْسَحُوا يَفْسَحِ  
اللَّهُ لَكُمْ وَإِذَا قِيلَ انشُرُوا فَانشُرُوا يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ  
أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ ١١

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Apabila dikatakan kepadamu, “Berilah kelapangan di dalam majelis-majelis,” maka lapangkanlah, niscaya Allah akan memberi kelapangan untukmu. Dan apabila dikatakan, “Berdirilah kamu,” maka berdirilah, niscaya Allah akan mengangkat (derajat) orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu beberapa derajat. Dan Allah Mahateliti apa yang kamu kerjakan”.

Ayat ini memberikan penjelasan bahwa jika di antara kaum Muslimin ada yang diperintahkan Rasulullah SAW berdiri untuk memberikan kesempatan kepada orang tertentu untuk duduk, atau mereka diperintahkan

---

<sup>162</sup>QS Al-Mujadalah : 11

pergi dahulu, hendaklah mereka berdiri atau pergi, karena beliau ingin memberikan penghormatan kepada orang-orang itu, ingin menyendiri untuk memikirkan urusan-urusan agama, atau melaksanakan tugas-tugas yang perlu diselesaikan dengan segera.

### 3) *Taghyir* (Semangat Melakukan Perubahan)

Perubahan dapat terlaksana akibat pemahaman dan penghayatan nilai-nilai AlQur'an, serta kemampuan memanfaatkan dan menyesuaikan diri dengan hukum-hukum sejarah. Kedua nilai-nilai dan hukum-hukum sejarah, dijelaskan secara jelas dalam AlQur'an.<sup>163</sup> Melakukan perubahan adalah sarana untuk menjadikan pengalaman sebagai sarana pembelajaran untuk menjalani hidup dengan lebih baik (QS Ar- Ra'd Ayat 11).<sup>164</sup>

لَهُ مَعْقَبَاتٌ مِّنْ بَيْنِ يَدَيْهِ وَمِنْ خَلْفِهِ يَحْفَظُونَهُ مِنْ أَمْرِ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ لَا يُعَيِّرُ مَا بِقَوْمٍ حَتَّىٰ يُعَيِّرُوا مَا بِأَنْفُسِهِمْ وَإِذَا أَرَادَ اللَّهُ بِقَوْمٍ سُوءًا فَلَا مَرَدَّ لَهُ وَمَا لَهُم مِّنْ دُونِهِ مِنْ وَالٍ ۝ ۱۱

Artinya : “Baginya (manusia) ada malaikat-malaikat yang selalu menjaganya bergiliran, dari depan dan belakangnya. Mereka menjaganya atas perintah Allah. Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri. Dan apabila Allah menghendaki keburukan terhadap suatu kaum, maka tak ada yang dapat menolaknya dan tidak ada pelindung bagi mereka selain Dia”

Dari ayat tadi terdapat dua pelajaran yang dapat dipetik: 1). Allah SWT mengutus sejumlah malaikat untuk menjaga manusia dari ancaman musibah alam, tentunya yang demikian itu tidak berkaitan dengan ajal manusia yang telah dipastikan, dan 2). Nasib. setiap masyarakat ditentukan

---

<sup>163</sup>M. Quraish Sihab. (2009). Membumikan Al-Qur'an Fungsi Dan Peran Wahyu Dalam Kehidupan Masyarakat, Jakarta; Mizan, hlm 383

<sup>164</sup>QS Ar- Ra'd : 11

oleh anggota masyarakat itu sendiri. Masyarakat yang baik akan mendapat curahan berkah dari Allah SWT, dan sebaliknya masyarakat yang menyimpang mendapat murka dan azab Tuhan. Tentang dua macam perubahan dengan dua pelaku. Pertama, perubahan masyarakat yang pelakunya adalah Allah Swt. Dan kedua, perubahan keadaan diri manusia yang pelakunya adalah manusia. Perubahan yang dilakukan Tuhan terjadi secara pasti melalui hukum-hukum masyarakat yang ditetapkannya. Hukum-hukum tersebut tidak memilih atau membedakan antara masyarakat atau kelompok lain..

## 2. Pengawasan

*Controlling* atau pengawasan di dalam bahasa Arab memiliki makna yang sama dengan kata ar-Riqobah. Di dalam al-Qur'an, kata ini disebutkan pada beberapa ayat yang secara umum menunjukkan tentang adanya fungsi pengawasan, terutama pengawasan dari Allah SWT (QS. An-Nisa Ayat 1).<sup>165</sup>

يَا أَيُّهَا النَّاسُ اتَّقُوا رَبَّكُمُ الَّذِي خَلَقَكُمْ مِنْ نَفْسٍ وَاحِدَةٍ وَخَلَقَ مِنْهَا زَوْجَهَا وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالًا كَثِيرًا وَنِسَاءً ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ الَّذِي تَسَاءَلُونَ بِهِ وَالْأَرْحَامَ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيبًا ۝١

Artinya: “Wahai manusia! Bertakwalah kepada Tuhanmu yang telah menciptakan kamu dari diri yang satu (Adam), dan (Allah) menciptakan pasangannya (Hawa) dari (diri)-nya; dan dari keduanya Allah memperkembangbiakkan laki-laki dan perempuan yang banyak. Bertakwalah kepada Allah yang dengan nama-Nya kamu saling meminta, dan (peliharalah) hubungan kekeluargaan. Sesungguhnya Allah selalu menjaga dan mengawasimu”

---

<sup>165</sup>QS. An-Nisa : 1

Di dalam ayat ini Allah memerintahkan kepada manusia agar bertakwa kepada Allah, yang memelihara manusia dan melimpahkan nikmat karunia-Nya. Dialah Yang menciptakan manusia dari seorang diri yaitu Adam.

Ar-riqobah ialah mengetahui kejadian-kejadian yang sebenarnya dengan ketentuan dan ketetapan peraturan, serta menunjuk secara tepat terhadap dasar-dasar yang telah ditetapkan dalam perencanaan semula.<sup>166</sup>

Sebagaimana disebutkan dalam alquran surah Al-Maidah ayat 117:<sup>167</sup>

مَا قُلْتُ لَهُمْ إِلَّا مَا أَمَرْتَنِي بِهِ أَنْ اعْبُدُوا اللَّهَ رَبِّي وَرَبَّكُمْ وَكُنْتُ عَلَيْهِمْ شَهِيدًا  
مَا دُمْتُ فِيهِمْ ۚ فَلَمَّا تَوَفَّيْتَنِي كُنْتُ أَنْتَ الرَّقِيبَ عَلَيْهِمْ وَأَنْتَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ  
شَهِيدٌ ۙ ۱۱۷

Artinya : “Aku tidak (pernah) mengatakan kepada mereka kecuali sesuatu yang Engkau perintahkan kepadaku, (yaitu) “Sembahlah Allah, Tuhanku dan Tuhanmu.” Aku menjadi saksi terhadap mereka, selama aku berada di tengah tengah mereka. Setelah Engkau mewafatkan aku ,Engkaulah yang mengawasi mereka. Engkau Maha Menyaksikan atas segala sesuatu”.

Secara spesifik, fungsi pengawasan dalam aktivitas sebuah organisasi, di antaranya adalah: (1) meningkatkan akuntabilitas; (2) merangsang kepatuhan pada kebijakan, rencana, prosedur, peraturan, dan ketentuan yang berlaku; (3) melindungi aset organisasi; dan (4) pencapaian kegiatan yang ekonomis dan efisien.<sup>168</sup> Fungsi pengawasan ini akan dapat dilakukan dengan maksimal, apabila dalam proses pelaksanaannya tetap berpegang

<sup>166</sup>As Sayyid Mahmud Al-Hawary,, Idarah al Asasul wal Ushulil Ilmiyyah. (Cet III, Kairo: 1976), hlm. 1998 ), hlm. 189

<sup>167</sup>QS Al-Maidah : 117

<sup>168</sup>Buchari Alma, Majemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa, (Bandung: Alfabeta, 1992), hlm. 57

pada azas-azas fundamental dari upaya pengawasan tersebut. Adapun azas-azas dari pengawasan atau pengendalian yang dimaksud adalah efektivitas, efisiensi, kejujuran, transparansi dan tindakan korektif (QS. AsShof ayat 3).<sup>169</sup>:

كَبْرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ ۝ ٣

Artinya : “Sangat besarlah kemurkaan di sisi Allah bahwa kamu mengatakan apa yang tidak kamu kerjakan”.

Ayat tersebut memberikan ancaman dan peringatan terhadap orang yang mengabaikan pengawasan terhadap perbuatannya. Selain ayat tersebut, terdapat beberapa ayat yang menjelaskan tentang pengawasan antara lain dalam QS. al-Sajdah ayat 5.<sup>170</sup>

يُدَبِّرُ الْأَمْرَ مِنَ السَّمَاءِ إِلَى الْأَرْضِ ثُمَّ يَعْرُجُ إِلَيْهِ فِي يَوْمٍ كَانَ مِقْدَارُهُ أَلْفَ سَنَةٍ مِمَّا تَعُدُّونَ ۝

Artinya: “Dia mengatur segala urusan dari langit ke bumi, kemudian (segala urusan) itu naik kepada-Nya pada hari yang kadarnya (lamanya) adalah seribu tahun menurut perhitunganmu”

Kandungan ayat di atas menjelaskan bahwa Allah SWT adalah pengatur alam. Keteraturan alam raya ini, merupakan bukti kebesaran Allah swt dalam mengelola alam ini. Namun, karena manusia yang diciptakan Allah SWT telah dijadikan sebagai khalifah di bumi, maka dia harus mengatur dan mengelola bumi dengan sebaik-baiknya sebagaimana Allah mengatur alam raya ini.<sup>171</sup> Sejalan dengan kandungan ayat tersebut, manajemen merupakan sebuah proses pemanfaatan semua sumber daya melalui bantuan orang lain

---

<sup>169</sup>QS. AsShof :3

<sup>170</sup>QS. Al-Sajdah : 5

<sup>171</sup>M. Quraish shihab, Tafsir Al-Misbah (Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an), (Jakarta: Lentera Hati, 2002), hlm. 120

dan bekerjasama dengannya, agar tujuan bersama bisa dicapai secara efektif, efisien, dan produktif. Fungsi manajemen adalah merancang, mengorganisasikan, memerintah, mengoordinasi, dan mengendalikan. Selanjutnya Allah Swt memberi arahan kepada setiap orang yang beriman untuk mendesain rencana apa yang akan dilakukan dikemudian hari (QS. Al-Hasyr: 18)<sup>172</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَانظُرُوا نَفْسَ مَا قَدَّمْتُمْ لِعَدِّهِ وَأَتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ ۝ ١٨

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap orang memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat). Bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah Mahateliti terhadap apa yang kamu kerjakan”.

Sudut pandang pengawasan dalam Islam dilakukan untuk meluruskan yang bengkok, mengoreksi yang salah dan membenarkan yang hak. Pengawasan di dalam ajaran Islam, paling tidak terbagi kepada 2 (dua) hal: pertama, pengawasan yang berasal dari diri, yang bersumber dari tauhid dan keimanan kepada Allah SWT. Orang yang yakin bahwa Allah pasti mengawasi hamba-Nya, maka orang itu akan bertindak hati-hati. Ketika sendiri, dia yakin Allah yang kedua, dan ketika berdua dia yakin Allah yang ketiga (QS. Al Mujadalah ayat 7).<sup>173</sup>

Tujuan melakukan pengawasan adalah untuk mencegah seseorang jatuh terjerumus kepada sesuatu yang salah. Tujuan lainnya adalah agar kualitas kehidupan terus meningkat. Inilah yang dimaksud dengan tauiyah, dan

---

<sup>172</sup> QS. Al-Hasyr: 18

<sup>173</sup> QS. Al Mujadalah : 7

bukan untuk menjatuhkan. Fungsi manajerial pengawasan adalah untuk mengukur dan mengkoreksi kerja bawahan untuk memastikan bahwa tujuan organisasi dan rencana yang didesain sedang dilaksanakan. Dalam konteks ini, implementasi syariah diwujudkan melalui tiga pilar pengawasan, yaitu: 1) ketaqwaan individu, bahwa seluruh personel perusahaan dipastikan dan dibina agar menjadi manusia yang bertaqwa; 2) pengawasan anggota, dalam suasana organisasi yang mencerminkan sebuah team maka proses keberlangsungan organisasi selalu akan mendapatkan pengawasan dari personelnnya sesuai dengan arah yang telah ditetapkan; 3) Penerapan/supremasi aturan, organisasi ditegakkan dengan aturan main yang jelas dan transparan dan tidak bertentangan dengan syariah.<sup>174</sup>

Dari penjelasan di atas maka dapat ditegaskan bahwa pengawasan sebagai upaya pengecekan atas jalannya perencanaan (*planning*) dalam organisasi untuk menghindari kegagalan atau akibat yang lebih buruk. Mengenai faktor ini, al-Qur'an memberikan konsepsi yang tegas agar hal yang bersifat merugikan tidak terjadi. Tekanan al-Qur'an lebih dahulu pada introspeksi, evaluasi diri pribadi sebagai pimpinan apakah sudah sejalan dengan pola dan tingkah berdasarkan *planning* dan program yang telah dirumuskan semula. Setidak-tidaknya menunjukkan sikap yang simpatik dalam menjalankan tugas, selanjutnya mengadakan pengecekan atau memeriksa kerja anggotanya.

---

<sup>174</sup>M Utsman Najati, Belajar EQ, Dan SQ Dari Sunah Nabi (Jakarta: Hikmah, 2006), hlm. 28

Setelah diulas mengenai konsep pengawasan berdasarkan al-Qur'an, islam juga menetapkan kriteria tentang syarat-syarat seseorang yang melakukan pengawasan atau kontrol, yaitu:

#### 1) Beriman

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu harus seorang yang beriman. Hal ini didasarkan pada firman Allah swt berikut ini: QS. Ali Imran ayat 28: <sup>175</sup>

لَا يَتَّخِذِ الْمُؤْمِنُونَ الْكَافِرِينَ أَوْلِيَاءَ مِنْ دُونِ الْمُؤْمِنِينَ وَمَنْ يَفْعَلْ ذَلِكَ فَلَيْسَ مِنَ اللَّهِ فِي شَيْءٍ إِلَّا أَنْ تَتَّقُوا مِنْهُمْ تُقَاتُوا وَيُحَذِّرُكُمُ اللَّهُ نَفْسَهُ وَاللَّهُ الْمَصِيرُ ٢٨

Artinya : “Janganlah orang-orang mukmin menjadikan orang kafir sebagai para wali) dengan mengesampingkan orang-orang mukmin. Siapa yang melakukan itu, hal itu sama sekali bukan dari (ajaran) Allah, kecuali untuk menjaga diri dari sesuatu yang kamu takuti dari mereka. Allah memperingatkan kamu tentang diri-Nya (siksa-Nya). Hanya kepada Allah tempat kembali”

Manusia menurut tabiatnya senang menyatakan dan mengatakan kepada orang lain atau kepada orang banyak tentang perbuatan baik yang telah atau yang akan dilakukannya. Sedang perbuatan jahat atau perbuatan dosa yang telah atau yang akan dilakukannya, selalu disembunyikan dan dirahasiakannya (QS. An Nisa ayat 144).<sup>176</sup>

لَا خَيْرَ فِي كَثِيرٍ مِّنْ نَّجْوَاهُمْ إِلَّا مَنْ أَمَرَ بِصَدَقَةٍ أَوْ مَعْرُوفٍ أَوْ إِصْلَاحٍ بَيْنَ النَّاسِ وَمَنْ يَفْعَلْ ذَلِكَ ابْتِغَاءَ مَرْضَاتِ اللَّهِ فَسَوْفَ نُؤْتِيهِ أَجْرًا عَظِيمًا ١١٤

<sup>175</sup>QS. Ali Imran : 28

<sup>176</sup>QS. An Nisa ayat 144.

Artinya: “Tidak ada kebaikan pada banyak pembicaraan rahasia mereka, kecuali (pada pembicaraan rahasia) orang yang menyuruh bersedekah, (berbuat) kebaikan, atau mengadakan perdamaian di antara manusia. Siapa yang berbuat demikian karena mencari rida Allah kelak Kami anugerahkan kepadanya pahala yang sangat besar”

Secara tegas islam melarang memohon perlindungan kepada orang-orang kafir. Wahai orang-orang beriman kuatkanlah iman kamu, janganlah kamu menjadikan orang-orang yang dimurka Allah seperti orang-orang kafir, orang-orang munafik, dan orang-orang fasik, pelaku dosa besar secara terus-menerus sebagai penolong kamu ketika kamu mengalami kesulitan atau mempunyai masalah dunia atau agama (QS. Al Mumtahanah :ayat 13)<sup>177</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَتَوَلَّوْا قَوْمًا غَضِبَ اللَّهُ عَلَيْهِمْ قَدْ بَيَّسُوا مِنْ  
الْآخِرَةِ كَمَا يَبِيسُ الْكُفَّارُ مِنْ أَصْحَابِ الْقُبُورِ □

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu jadikan kaum yang dimurkai Allah sebagai teman-teman akrab. Sungguh, mereka telah putus asa terhadap akhirat sebagaimana orang-orang kafir yang telah berada dalam kubur juga berputus asa (dari rahmat Allah di akhirat)”

## 2) Berakal sehat, normal atau waras

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu harus berakal sehat dan tidak terganggu pikirannya oleh sebuah penyakit yang dapat mempengaruhi keputusannya. Hal ini didasarkan pada hadits Nabi saw berikut:

Artinya: “Pena itu diangkat atas tiga: orang tidur sehingga bangun, orang teruji sehingga bebas dan anak sehingga dewasa”.<sup>178</sup>

<sup>177</sup>QS. Al Mumtahanah : 13

<sup>178</sup>Muhammad bin Isa At Turmudzi :547 , dan Sunan Abu Daud : 1180

### 3) Berpengetahuan

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu harus berpengetahuan tentang persoalan manajerial, perihal kontrol dan cara yang benar dalam melaksanakannya. Hal ini dapat disimpulkan dari pemahaman terhadap firman Allah swt (QS. Az Zumar ayat 9).<sup>179</sup>

أَمَّنْ هُوَ قَانِتٌ آنَاءَ اللَّيْلِ سَاجِدًا وَقَائِمًا يَحْذَرُ الْآخِرَةَ وَيَرْجُوا رَحْمَةَ رَبِّهِ قُلْ هَلْ يَسْتَوِي الَّذِينَ يَعْلَمُونَ وَالَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ إِنَّمَا يَتَذَكَّرُ أُولُوا الْأَلْبَابِ ٩

Artinya : “Apakah orang musyrik yang lebih beruntung) ataukah orang yang beribadah pada waktu malam dalam keadaan bersujud, berdiri, takut pada (azab) akhirat, dan mengharapkan rahmat Tuhannya? Katakanlah (Nabi Muhammad), “Apakah sama orang-orang yang mengetahui (hak-hak Allah) dengan orang-orang yang tidak mengetahui (hak-hak Allah)?” Sesungguhnya hanya ululalbab (orang yang berakal sehat) yang dapat menerima pelajaran”

Dalam ayat tersebut, Allah SWT menegaskan bahwa ada perbedaan yang sangat jelas antara orang yang berpengetahuan dengan yang tidak berpengetahuan. Hal ini dapat ditarik pemahaman lebih jauh dalam perihal kegiatan controlling, bahwa kebijakan seorang manajer yang berpengetahuan dengan yang tidak berpengetahuan akan sangat berbeda jauh. Oleh karena itu syarat berpengetahuan adalah sebuah keniscayaan

### 4) Kemampuan

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu harus sehat jasmani, tidak sedang sakit dan tidak cacat salah satu anggota badannya yang

---

<sup>179</sup>QS. Az Zumar : 9

menyebabkannya tidak dapat melakukan tindakan control secara sempurna (QS. Al Baqarah ayat 286)<sup>180</sup>

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ

Artinya : “Allah tidak membebani seseorang, kecuali menurut kesanggupannya. Baginya ada sesuatu (pahala) dari (kebajikan) yang diusahakannya dan terhadapnya ada (pula) sesuatu (siksa) atas (kejahatan) yang diperbuatnya.”

#### 5) Kekuasaan

Seorang pengawas yang melakukan control itu harus memiliki kewenangan penuh secara resmi dalam hal pelaksanaan control tersebut. Hal ini dapat disimpulkan dari pemahaman hadits Rosulullah SAW tentang setiap pemimpin akan dimintai pertanggungjawabannya. Dengan adanya pertanggungjawaban tersebut, secara otomatis pemimpin tersebut memiliki wewenang untuk melakukan controlling, karena hal tersebut merupakan salah satu yang akan dimintai pertanggungjawaban atasnya. Pemahaman yang Lebih jauh, orang yang tidak memiliki wewenang untuk melakukan controlling, tidak boleh melakukannya.

#### 6) Panutan

Seorang pengawas yang melakukan control itu harus mampu menjadi panutan yang baik bagi anggota yang dikontrolnya (QS. Al Baqarah ayat 44)<sup>181</sup>

أَتَأْمُرُونَ النَّاسَ بِالْبِرِّ وَتَنْسَوْنَ أَنْفُسَكُمْ وَأَنْتُمْ تَتْلُونَ الْكِتَابَ أَفَلَا تَعْقِلُونَ ٤٤

---

<sup>180</sup>QS. Al Baqarah : 286

<sup>181</sup>QS. Al Baqarah : 44

Artinya : “Mengapa kamu menyuruh orang lain untuk (mengerjakan) kebajikan, sedangkan kamu melupakan dirimu sendiri, padahal kamu membaca suci (Taurat)? Tidakkah kamu mengerti”?

Dalam ayat tersebut, Allah swt mengecam orang-orang yang hanya menyuruh orang lain untuk melakukan kebaikan, sedangkan dirinya sendiri tidak melakukannya. Kegiatan kontroling, jika ditinjau dari aspek tujuannya, sejatinya bagian dari aktifitas menyuruh orang lain untuk melakukan kebaikan (sebagaimana yang ditetapkan oleh organisasi yang bersangkutan). Oleh karena itu, seorang pengawas harus berusaha sekuat tenaga untuk melaksanakan segala sesuatunya dengan baik dan benar.

#### 7) Memiliki integritas

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu harus amanah, menjalankan tugasnya dengan sebenar-benarnya dan tidak boleh khianat sekecil apapun (QS. Al Mukminun ayat 8)<sup>182</sup>

وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمْتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ ۗ ٨

Artinya : “(Sungguh beruntung pula) orang-orang yang memelihara amanat dan janji mereka”

Telah diketahui bersama bahwa kegiatan kontrol adalah bagian dari amanah, oleh karena harus dilaksanakan dengan sebenar-benarnya dan sebaik-baiknya dan tidak boleh dengan sengaja melakukan tindakan khianat sekecil apapun.

---

<sup>182</sup>QS. Al Mukminun : 8

## 8) Positivity

### Seorang Pengawas

yang melakukan kontrol itu tidak hanya cukup mengetahui kesalahan-kesalahan, tetapi dia harus memberi balasan yang baik bagi yang berprestasi dan memberikan peringatan atau sanksi yang sepadan bagi mereka yang menyimpang (QS. Al Maidah ayat 100).<sup>183</sup>

قُلْ لَا يَسْتَوِي الْخَبِيثُ وَالطَّيِّبُ وَلَوْ أَعْجَبَكَ كَثْرَةُ الْخَبِيثِ فَاتَّقُوا اللَّهَ  
يَأُولَى الْأَلْبَابِ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ۝ ١٠٠

Artinya : “Katakanlah (Nabi Muhammad), “Tidaklah sama yang buruk dengan yang baik meskipun banyaknya yang buruk itu menarik hatimu. Maka, bertakwalah kepada Allah wahai orang-orang yang berakal sehat agar kamu beruntung.”

Selain itu, seorang manajer yang melakukan kontrol itu harus memutuskan dan menetapkan sikap dan segala sesuatunya secara, netral, objektif dan tanpa ada keberpihakan kepada salah satu pihak yang dikontrolnya (QS. Al An'am ayat 152)<sup>184</sup>

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا  
الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ بِالْقِسْطِ لَا تَكْلَفُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدِلُوا  
وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ذَلِكُمْ وَصَلُّكُمْ بِهِ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ  
١٥٢

Artinya : “Janganlah kamu mendekati (menggunakan) harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih bermanfaat, sampai dia mencapai (usia) dewasa. Sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak membebani seseorang melainkan menurut kesanggupannya. Apabila kamu berbicara, lakukanlah secara adil sekalipun dia kerabat(-mu). Penuhilah pula janji Allah. Demikian itu Dia perintahkan kepadamu agar kamu mengambil pelajaran.”

<sup>183</sup>QS. Al Maidah : 100

<sup>184</sup>QS. Al An'am : 152

## 9) Moderasi

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu jika ditinjau dari fungsinya dapat dikatakan sebagai seorang hakim. Oleh karena itu, jika pengawas tersebut dinilai dari sisi kehakimannya, maka dia harus mampu menjadi sangat tegas namun tidak sampai menjadi bengis apalagi aniaya, dan di saat yang sama, dia juga harus mampu menjadi moderat, namun tidak sampai menjadi lemah apalagi dikuasai oleh pihak lain. Hal ini sesuai dengan sabda Rosulullah saw.<sup>185</sup>

## 10) Teliti

Seorang pengawas yang melakukan kontrol itu harus teliti, memastikan bahwa semua prosedur dan langkah-langkah kontrolnya telah terlaksana dengan baik, dan tidak tergesa-gesa dalam mengambil keputusan sehingga keputusannya menjadi kokoh (QS. Al Hujurat ayat 6).<sup>186</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنْ جَاءَكُمْ فَاسِقٌ بِنَبَأٍ فَتَبَيَّنُوا أَنْ تُصِيبُوا قَوْمًا  
بِجَهَالَةٍ فَتُصْبِحُوا عَلَىٰ مَا فَعَلْتُمْ نَادِمِينَ ۖ  
جامعته سلطان أبو نوح الإسلامية

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, jika seorang fasik datang kepadamu membawa berita penting, maka telitilah kebenarannya agar kamu tidak mencelakakan suatu kaum karena ketidaktahuan(-mu) yang berakibat kamu menyesali perbuatanmu itu”

Dari beberapa pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa pengawasan (*controlling*) merupakan kegiatan yang dilaksanakan dengan maksud agar tujuan yang ditetapkan tercapai dengan mulus tanpa penyimpangan-

---

<sup>185</sup>Shohih Bukhori No 6024 : 1850, dan Shohih Muslim No 6167 :1512

<sup>186</sup>QS. Al Hujurat : 6

penyimpangan yang berarti, dan apabila dalam pelaksanaannya ada penyimpangan atau kekurangan maka diperlukan adanya perencanaan ulang (revisi).



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Implementasi Pembinaan dan Pengawasan PPAT oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara**

Pembinaan dan pengawasan PPAT pada tingkat wilayah provinsi dilaksanakan oleh MPPW. MPPW adalah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang dibentuk dan ditetapkan oleh direktur jenderal dan berkedudukan di kantor wilayah BPN. Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah PPAT Sulawesi Tenggara dibentuk pada Tahun 2022, dengan ketuanya ialah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara, anggotanya 9 Orang terdiri atas Kepala Bagian Tata Usaha, Kepala Bidang Penetapan Hak dan Pendaftaran, Kepala Bidang Penetapan hak dan pendaftaran, kepala bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan pertanahan, Penata Muda dan ada 4 anggota IPPAT.<sup>187</sup>

Pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Provinsi Sulawesi Tenggara, maka Andi Renald mengatakan bahwa implementasi pembinaan dan pengawasan majelis Pembina dan pengawas terhadap pembinaan dan pengawasan PPAT yaitu melakukan kunjungan ke beberapa PPAT yang ada di Sulawesi tenggara dan memberikan pembinaan terkait dengan peraturan-peraturan jabatan PPAT. Adanya peraturan-peraturan baru diterbitkan melalui Perkaban maupun peraturan pemerintah mengenai jabatan PPAT itu sendiri. Peraturan-peraturan ini disosialisasikan kepada PPAT termasuk juga didalamnya menyangkut kode etik PPAT. Dalam rangka memberikan

---

<sup>187</sup> Wawancara dengan Andi Renald Sebagai Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Tenggara

pembinaan kepada PPAT agar didalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT tersebut mereka laksanakan sesuai dengan peraturan undang-undangan yang berlaku.<sup>188</sup>

Pembinaan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Tenggara selaku ketua MPPW dapat berupa:

1. Penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. Sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan;
3. Pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik; dan/atau
4. Pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai Kode Etik Pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan oleh Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik. Adapun pengawasan adalah kegiatan yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>189</sup>

Harapan adanya Majelis Pembina dan Pengawas PPAT bahwa pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dapat dilaksanakan dengan lebih efektif untuk mewujudkan PPAT yang profesional dan berintegritas, laporan pengaduan pelanggaran jabatan PPAT dapat segera direspon dan ditindaklanjuti dengan

---

<sup>188</sup> Ibid

<sup>189</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Op.Cit, hal. 123

pemberian sanksi sesuai ketentuan dan dapat mewujudkan harmonisasi dan sinergitas antara Kementerian ATR/BPN dengan IPPAT dalam pelaksanaan tugas ke-PPAT-an;

Adanya amanat dari Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016 untuk mengatur tata cara pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dalam Peraturan Menteri ditindaklanjuti oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya ditulis Permen ATR/Ka. BPN No. 2 Tahun 2018), yang diundangkan pada 20 Maret 2018. Lahirnya Permen ATR/Ka. BPN No. 2 Tahun 2018 dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kementerian. Selain itu, diundangkannya Permen ATR/Ka. BPN Nomor 2 Tahun 2018 juga bertujuan untuk mewujudkan PPAT yang profesional, berintegritas dan melaksanakan jabatan PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik. Dalam hal ini yang dimaksud dengan PPAT meliputi PPAT, PPAT Sementara, PPAT Pengganti, dan PPAT Khusus<sup>190</sup>

Secara keseluruhan untuk pembinaan dan pengawasan Oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri, namun dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan. Pembinaan

---

<sup>190</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Op.Cit, hal. 123-124

terhadap PPAT yang dilaksanakan oleh Menteri dapat berupa penentuan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT, pemberian arahan pada semua pihak yang berkepentingan terkait dengan kebijakan di bidang ke-PPAT-an, menjalankan tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan/atau memastikan PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan kode etik.

Selain pembinaan sebagaimana dimaksud di atas, BPN atau anggota Majelis Pembina dan Pengawas yang ditunjuk melakukan pemeriksaan atas akta yang dibuat oleh PPAT yang berada di daerah pada saat pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak, cara pembuatan Akta dan kekurangannya karena PPAT mengirim laporan ditembuskan ke kantor pertanahan dan kantor wilayah. Pengawasan terhadap pelaksanaan PPAT ini dilakukan secara internal oleh Majelis Pembina dan Pengawas, yakni seperti memeriksa minut/akta, mengawasi kinerja PPAT.<sup>191</sup> Untuk pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT berupa penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan, dan pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai dengan kode etik, dilaksanakan secara berkala. Dalam melakukan pembinaan tersebut, kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan dapat dibantu

---

<sup>191</sup> Wawancara dengan Markus Senimianto Penata Pertanahan Muda Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Tenggara

oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya.<sup>192</sup>

Ketentuan mengenai pembinaan terhadap PPAT, dalam Permen ATR/Ka. BPN No. 2 Tahun 2018 diatur pula mengenai pengawasan terhadap PPAT. Mengenai ruang lingkup pengawasan terhadap PPAT meliputi Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT, dan penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT. Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara melakukan Pengawasan terhadap PPAT yang terdiri atas 2 jenis yakni pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan pengawasan terhadap penegakan aturan hukumnya. Didalam pengawasan bidang penegakan aturan hukum PPAT, hal ini berkaitan dengan etikanya seorang PPAT, sejauh ini belum ada laporan dari masyarakat terkait pelanggaran yang dilakukan PPAT dan menerima permintaan dari penyidik mengenai pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT itu sendiri. Berarti pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh majelis pembina dan pengawas PPAT itu berjalan baik dalam hal ini mengapresiasi kinerja PPAT yang ada di Sulawesi Tenggara telah menjalankan tugas dan jabatannya sebagai PPAT dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang telah ditentukan.<sup>193</sup>

Pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dilakukan oleh majelis Pembina dan Pengawas PPAT untuk memastikan PPAT melaksanakan

---

<sup>192</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Op.Cit, hal. 125

<sup>193</sup> Wawancara dengan Andi Renald Sebagai Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Tenggara

kewajiban dan jabatan PPAT-nya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Objek pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT tersebut berupa pengawasan terhadap:

1. Tempat kedudukan kantor PPAT
2. Stempel jabatan PPAT
3. Papan nama, dan kop surat PPAT
4. Penggunaan formulir akta, pembuatan akta dan penyampaian akta
5. Penyampaian laporan bulanan akta
6. Pembuatan daftar Akta PPAT
7. Penjilidan Akta, warkah pendukung Akta, protokol atau penyimpanan bundel asli akta, dan
8. Pelaksanaan jabatan lainnya yang ditetapkan oleh Menteri

Pengawasan atas pelaksanaan jabatan dilakukan dengan pemeriksaan ke kantor PPAT atau cara pengawasan lainnya, yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, dilaksanakan secara berkala, dan Kepala Kantor Wilayah BPN, dilaksanakan paling sedikit 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun. Kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan dapat menugaskan pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pemeriksaan ke kantor PPAT. Dalam melakukan pemeriksaan tersebut kepala kantor wilayah BPN atau Majelis Pembina dan Pengawas PPAT sesuai dengan tugas dan kewenangannya. Apabila pemeriksaan ke kantor PPAT tersebut kepala kantor wilayah BPN dan/atau kepala kantor pertanahan dibantu oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, maka dilaksanakan dengan ketentuan mendapat

penugasan dari Ketua Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, dan dilakukan paling sedikit dua orang.<sup>194</sup>

Hasil pemeriksaan dibuat dalam bentuk risalah. Apabila terdapat temuan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, ditindaklanjuti dengan pemeriksaan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT. Hasil pemeriksaan ke kantor PPAT dilaporkan secara berkala kepada Menteri. Pelaporan dilakukan berjenjang, dengan ketentuan:

1. Kepala kantor pertanahan menyampaikan kepada kepala kantor wilayah BPN
2. Kepala kantor wilayah BPN menyampaikan pelaporan di wilayahnya dan pelaporan dari kantor pertanahan kepada direktur jenderal, paling lambat pada minggu kedua awal bulan, dan
3. Direktur jenderal meneruskan laporan kepala kantor pertanahan dan kepala kantor wilayah BPN kepada Menteri

Pelaksanaan pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah untuk menghindari terjadinya pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT didalam rangka mewujudkan harkat dan martabat PPAT sebagai Pejabat Negara.<sup>195</sup> Pengawasan yang efektif terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas dapat meminimalisir pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan

---

<sup>194</sup> H. Salim, HS., 2016 Op.Cit, hal 102

<sup>195</sup> Wawancara dengan Andi Renald Sebagai Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Tenggara

oleh PPAT untuk tercapainya pelaksanaan jabatannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku demi melindungi kepentingan masyarakat.<sup>196</sup>

Bentuk pengawasan dan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas adalah memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT, memberikan arahan kepada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan jabatan PPAT, melakukan pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya, menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya, dan melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT. Sementara itu, bentuk pembinaan dan pengawasan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Wilayah diantaranya adalah menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan atau petunjuk teknis, dan secara periodik melakukan pengawasan ke kantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang PPAT.

Beberapa hal yang menjadi pokok pembinaan oleh majelis Pembina dan pengawas PPAT adalah penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan

---

<sup>196</sup> Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Op.Cit. hal, 125-127

ketentuan peraturan perundang-undangan, kemudian sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan. Secara rutin minimal satu tahun satu kali dilakukan pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik dan/atau pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai Kode Etik. Selain itu Kepala Kantor Pertanahan atau petugas yang ditunjuk melakukan pemeriksaan atas akta yang dibuat oleh PPAT pada saat pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak. Tidak hanya itu, Kantor Wilayah Pertanahan dapat melaksanakan monitoring terhadap PPAT melalui situs [mitra.atrbpn.go.id](http://mitra.atrbpn.go.id), hal-hal tersebut mengenai pelayanan elektronik dalam hubungan pekerjaan. Disamping itu juga dapat dilaksanakan pembinaan kepada PPAT lewat situs tersebut. Sebagai contoh seperti jika ada PPAT yang belum melaksanakan verifikasi berkas maka dapat dilaksanakan dalam situs tersebut. Dan kantor wilayah BPN juga menghimbau ke kantor pertanahan kabupaten/kota untuk menghubungi PPAT yang belum masuk ke dalam situs tersebut untuk segera membuat akun dan memenuhi syarat-syarat verifikasi akun tersebut. Pada kantor pertanahan, seksi atau bidang yang memiliki tugas dan fungsi untuk membina Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Seksi Hubungan Hukum Pertanahan. Fungsi tersebut dijalankan oleh subseksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT. Setelah keluarnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) bahwa Pembinaan dan Pengawasan PPAT di Kantor Wilayah BPN dilakukan

oleh Kepala Kantor Wilayah BPN. Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan PPAT di Wilayah maka dibentuklah Majelis Pembina dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah atau disingkat dengan MPPW. Dalam rangka pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT di Provinsi Sulawesi Tenggara dilaksanakan secara langsung oleh majelis Pembina dan Pengawas dengan mengunjungi Kantor PPAT.<sup>197</sup>

Pembinaan dan pengawasan selama ini kepada PPAT dengan memberikan arahan dan petunjuk teknis dalam perkembangan pembuatan akta, pembuatan buku daftar akta, pembuatan laporan bulanan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 dan ketentuan pelaksana Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 24 Tahun 2016. Selama ini pembinaan dan pengawasan dilakukan pada waktu mendaftarkan hak atas tanah ataupun peralihan ke kantor Badan Pertanahan Nasional disebabkan apabila ada persyaratan materil dan formil yang masih kurang dan memberikan arahan kepada PPAT.<sup>198</sup>

Peranan Majelis Pembina dan Pengawas dalam membina dan mengawasi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mencapai optimalisasi peranannya maka faktor- faktor yang mempengaruhi menjadi pertimbangan yang harus disikapi secara logis sesuai dengan kondisi dari gerak dinamika organisasi Kantor Wilayah BPN. Faktor-faktor yang mempengaruhi peranan badan pertanahan dalam membina dan mengawasi Pejabat Pembuat Kantor

---

<sup>197</sup> Albert Widya Arung Raya, ketua IPPAT SULTRA dan Wakil Ketua Majelis Pembina dan pengawas PPAT Wil. Sultra

<sup>198</sup> Albert Widya Arung Raya, ketua IPPAT SULTRA dan Wakil Ketua Majelis Pembina dan pengawas PPAT Wil. Sultra

Wilayah BPN yaitu substansi aturan kewenangan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh badan pertanahan, sumber daya manusia dan sarana dan prasarana. Kerangka Pikir Pembinaan dan Pengawasan:<sup>199</sup>

1. Pembinaan:

- a. Pembuatan akta
- b. Laporan bulanan

2. Pengawasan

- a. Pemeriksaan buku daftar akta
- b. Pemeriksaan hasil penjilidan akta
- c. Pemeriksaan bukti-bukti pengiriman akta

3. Penjatuhan sanksi

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

Pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya tentang pelaksanaan tugas atau kegiatan, pengawasan adalah proses pengamatandari pada pelaksanaaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerja yang sedang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.<sup>200</sup>

Pelaksanaan tugas Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yaitu pemberian pembinaan secara preventif maupun kuratif kepada PPAT dalam menjalankan Profesi nya sebagai pejabat umum sehingga PPAT senantiasa harus

---

<sup>199</sup> Asmarani Ramli, Op.Cit. hal.64

<sup>200</sup> Sujanto, Aspek-Aspek Pengawasan Di Indonesia, Sinar Grafika, Bandung : Hlm 53

meningkatkan Profesionalisme dan kualitas kerjanya, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi penerima jasa PPAT dan masyarakat luas. Tujuan dari Pengawasan yang dilakukan terhadap PPAT adalah supaya PPAT sebanyak mungkin memenuhi persyaratan-persyaratan yang dituntut kepadanya. Persyaratan-Persyaratan yang dituntut itu tidak hanya oleh hukum atau UndangUndang saja, akan tetapi juga berdasarkan kepercayaan yang diberikan oleh klien terhadap PPAT tersebut. Pengawasan terhadap PPAT sangat penting bagi kehidupan masyarakat.

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT dituntut untuk meningkatkan Profesionalisme dan kualitas kerja, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi klien dan masyarakat luas. Jumlah PPAT yang semakin bertambah tiap tahunnya, Mengakibatkan semakin ketatnya persaingan PPAT untuk bersikap Profesional dan meningkatkan kualitas diri.

## **B. Faktor-Faktor yang Menghambat Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan PPAT oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara**

### **1. Faktor Penghambat**

Sejak lahirnya keberadaan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT ini di beberapa daerah sejauh ini belum berjalan sebagaimana mestinya dalam hal pelaksanaan tugas dan fungsinya sebagai lembaga pengawasan dan pembinaan PPAT, khususnya di Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara. Dengan kata lain, pengawasan terhadap PPAT belum dilakukan secara

optimal. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pembinaan dan pengawasan oleh Majelis Pembina dan Pengawas terhadap PPAT bahwa sejauh ini belum menemukan hambatan-hambatan dalam melakukan pembinaan dan pengawasan PPAT terhadap PPAT belum ada mengenai petunjuk pelaksanaan (juklat) dan juknis bahkan Standar Operasi Prosedur (SOP) yang jelas dan tegas mengenai pengawasan terhadap PPAT untuk melakukan pembinaan dan pengawasan PPAT. Namun pelaksanaan pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT masih mengacu kepada aturan sebelumnya. Adanya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena seyogyanya dalam melakukan pembinaan dan pengawasan tentunya harus dibarengi dengan petunjuk teknis dan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh BPN sehingga hal ini untuk mempermudah anggota Majelis Pembina dan Pengawas PPAT dalam melakukan pembinaan dan pengawasan.<sup>201</sup>

Pengaturan kewenangan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT terhadap pelaksanaan pembinaan dan Pengawasan PPAT di Provinsi Sulawesi Tenggara sudah diatur berdasarkan Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018, dimana Kepala Kantor Wilayah BPN/ Kepala Kantor Pertanahan membentuk Majelis Pengawas dan Pembina PPAT untuk membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan yang telah ditetapkan

---

<sup>201</sup> Albert Widya Arung Raya, ketua IPPAT SULTRA dan Wakil Ketua Majelis Pembina dan pengawas PPAT Wil. Sultra)

oleh Menteri perihal pelaksanaan tugas jabatan sebagai PPAT. Adapun kewenangan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT adalah melaksanakan pembinaan dan pengawasan ke Kantor-Kantor PPAT. Pembinaan yang dilakukan mencakup penyampaian kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri Agraria, pemeriksaan ke Kantor-Kantor PPAT secara periodik, dan pembinaan pelaksanaan tugas sesuai dengan Kode Etik. Sedangkan yang terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan penegakkan aturan hukum yang sesuai dengan peraturan di bidang PPAT. Namun, dalam Permen tersebut tidak ada diatur mengenai sistem pengawasan dan petunjuk pelaksanaan (juklak) atau petunjuk teknis (juknis) pengawasan terhadap PPAT, yang mengakibatkan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT tidak mengetahui langkah apa yang harus dilakukan dalam Pengawasan tersebut, sehingga pada akhirnya pemeriksaan pun tidak ada dilakukan terhadap PPAT.

Permasalahan lain terkait dengan kendala dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan oleh majelis Pembina dan pengawas PPAT adalah kurangnya anggaran yang tersedia padahal tugas Majelis Pengawas itu membutuhkan dana yang besar dalam melakukan kunjungan ke Kantor PPAT yang di daerah. Hal ini sangat memprihatinkan mengingat pekerjaan pengawasan sangat bergantung pada dana yang diturunkan oleh pemerintah, karena apabila tidak terdapat dana yang cukup, maka operasional pembinaan dan pengawasan akan terlambat dan tidak dapat terlaksana dengan baik. Sarana dan prasarana yang tidak tersedia dalam

melakukan pengawasan. Sejauh ini sekretariat Majelis Pembina dan Pengawas PPAT masih berada di Kantor Wilayah BPN.<sup>202</sup>

## 2. Solusi untuk Mengatasinya

Pada dasarnya, segala bentuk pengawasan dan pembinaan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah terhadap PPAT muncul karena adanya kebutuhan akan penegakan etika profesi itu sendiri, dimana etika profesi tersebut berisi tentang nilai-nilai baik dan buruk, yang boleh dan tidak boleh dilakukan, dan mengenai kepatutan berkaitan dengan pelaksanaan profesi PPAT. Pelaksanaan profesi PPAT dipandang sebagai sikap hidup, yang berupa kesediaan untuk memberikan pelayanan profesional di bidang pertanahan terhadap masyarakat dengan keterlibatan penuh dan keahlian dalam rangka melaksanakan tugas yang berupa kewajiban terhadap masyarakat yang membutuhkan pelayanan pembuatan hukum/data outentik pertanahan dengan disertai refleksi yang seksama, dan oleh karena itu di dalam melaksanakan profesinya terdapat kaidah-kaidah pokok berupa kode etik profesi PPAT. Di samping itu pembinaan dan pengawasan dilaksanakan karena adanya kebutuhan untuk menjaga kepercayaan dari masyarakat terhadap profesi PPAT sebagai pengguna jasa. Untuk mencapai sebuah praktek pembina dan pengawasan yang ideal, pada prinsipnya pembinaan dan pengawasan sangat bergantung kepada bagaimana pembinaan dan pengawasan itu dijalankan. Dengan kata lain, pelaksanaan pembinaan dan pengawasan harus disesuaikan dengan

---

<sup>202</sup> Wawancara dengan Markus Senimianto Penata Pertanahan Muda Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Tenggara

kebutuhan dan tujuan yang hendak dicapai melalui pengawasan tersebut. Oleh karena itu, langkah-langkah yang diambil dalam melakukan pembinaan dan pengawasan haruslah dipikirkan secara cermat dan teliti agar tepat sasaran.

Pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas saat ini khususnya Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah Sulawesi Tenggara, pengawasan yang dilakukan sangat terbatas pada apa yang diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018, dimana Kepala Kantor Wilayah BPN/Kepala Kantor Pertanahan membentuk Majelis Pengawas dan Pembina PPAT dimana disebutkan bahwa pelaksanaan tersebut bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang artinya bahwa pengawasan dijalankan dengan cara melakukan pencegahan dan penindakan.

Pembinaan dan Pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan pengawas belum maksimal karena belum adanya juklat dan juknis terkait pengawasan PPAT. Solusi dari Majelis Pembina dan pengawas PPAT melakukan koordinasi dengan induk organisasi PPAT dalam hal ini IPPAT. Tidak ada rujukan peraturan harus menjadi pijakan bagi majelis pembinaan dan pengawasan dalam melakukan pembinaan bila terjadi dugaan pelanggaran yang dilakukan PPAT. Adanya koordinasi dengan IPPAT agar notaris-notaris/PPAT yang diduga misalkan melakukan

pelanggaran itu dilakukan oleh pembinaan induk organisasi (IPPAT). Jadi disini tentunya kita berkolaborasi dengan IPPAT untuk mensosialisaikan mengenai kode etik mengenai peraturan-peraturan yang mengatur tugas dan jabatan PPAT.<sup>203</sup>

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR Nomor 2 Tahun 2018 pada Pasal 1 ayat 2 dan 3 Pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan oleh Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik dan Pengawasan adalah kegiatan administratif yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk melaksanakan kegiatan pembinaan dan pengawasan tersebut Majelis Pembina dan Pengawas diberikan kewenangan seperti dinyatakan pada ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6. Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, penulis mencoba untuk mengidentifikasi kewenangan-kewenangan pengawasan yang bersifat preventif dan represif dimana kewenangan-kewenangan tersebut bersifat administratif .

Pasal 12 ayat 1 dan 2 yang mengatur tentang pengambilan tindakan terhadap dugaan-dugaan pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terhadap UUJN dan Kode Etik PPAT. Langkah-langkah pencegahan dan pembinaan yang dapat dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas

---

<sup>203</sup> Albert Widya Arung Raya, ketua IPPAT SULTRA dan Wakil Ketua Majelis Pembina dan pengawas PPAT Wil. Sultra

PPAT Wilayah Provinsi Sulawesi Tenggara idealnya harus dapat meningkatkan mutu dan kualitas PPAT yang lebih baik.

Pencegahan dan penindakan yang dilakukan harus didasari oleh kesadaran dan pemahaman yang tinggi atas nilai-nilai moral dan etika, untuk itu perlu diawali dengan menyamakan pandangan terlebih dahulu antara pihak-pihak terkait sehingga dapat mencapai suatu visi dan misi yang sama baik dalam pola pikir dan dalam tingkat pelaksanaannya, dengan demikian diharapkan tindakan pencegahan dan pembinaan yang kemudian akan dijalankan dapat mencapai tujuannya.

Selanjutnya upaya yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah dalam menyikapi kendala akibat tidak adanya juklat dan jukni serta standar prosedur operasional pengawasan PPAT adalah dengan melakukan kegiatan pembinaan selama 1 atau dua hari terhadap pembinaan PPAT dalam kegiatan Fulgot PPAT seluruh Sulawesi Tenggara diundang untuk merenfes kembali terkait pelaksanaan jabatan PPAT. Selain itu melakukan koordinasi anggota majelis Pembina dengan pengawas PPAT dengan IPPAT yang dijadwalkan secara rutin 1 kali sebulan

Berkenaan dengan tujuan yang hendak dicapai dengan adanya Majelis Pembina dan Pengawas yaitu meningkatkan profesionalisme dan kualitas kerja PPAT, sehingga dapat memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi penerima jasa PPAT dan masyarakat luas, maka dapat dikatakan pengawasan yang bersifat preventif dan represif masih

belum dapat menjangkau atau belum maksimal untuk mencapai tujuan tersebut di atas mengingat profesi PPAT sangat tertutup oleh karena kerahasiaan jabatan harus tetap dijaga. Misalnya terjadi praktek ke PPAT an yang tidak jujur dalam hal wilayah kerja, apabila ada PPAT yang bekerja di luar wilayah kerjanya, sejauh mana Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah dapat mengetahui dan membuktikan hal tersebut dan sejauh mana majelis Pembina dan pengawas berani mengambil tindakan atas pelanggaran tersebut.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Implementasi pembinaan dan pengawasan Majelis Pembina dan Pengawas terhadap pembinaan dan pengawasan PPAT yaitu melakukan kunjungan ke beberapa PPAT yang ada di Sulawesi Tenggara dan memberikan pembinaan terkait dengan peraturan-peraturan jabatan PPAT. Adanya peraturan-peraturan baru diterbitkan melalui Peraturan maupun Peraturan Pemerintah mengenai jabatan PPAT itu sendiri. Peraturan-peraturan ini disosialisasikan kepada PPAT termasuk juga didalamnya menyangkut kode etik PPAT. Dalam rangka memberikan pembinaan kepada PPAT agar didalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT tersebut mereka laksanakan sesuai dengan peraturan undang-undangan yang berlaku. Sedangkan yang mencakup perihal pengawasan yang dilakukan oleh Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah, yaitu berupa pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT dan penegakkan aturan hukum yang sesuai dengan peraturan di bidang PPAT. Namun, dalam Permen tersebut tidak ada diatur mengenai sistem pengawasan dan petunjuk pelaksanaan (juklak) atau petunjuk teknis (juknis) pengawasan terhadap PPAT, yang mengakibatkan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT mengacu pada aturan sebelumnya mengenai pengawasan PPAT.
2. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan PPAT oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah Provinsi

Sulawesi Tenggara yaitu: 1) Belum adanya petunjuk teknis (juknis)/ petunjuk pelaksanaan (juklak) bahkan Standar Operasi Prosedur (SOP) yang jelas dan tegas mengenai pengawasan terhadap PPAT. 2) Anggaran yang tersedia sangat terbatas dan 3) Sarana dan prasarana yang tidak tersedia dalam melakukan pengawasan. Sejauh ini sekretariat Majelis Pembina dan Pengawas PPAT masih berada di Kantor Wilayah BPN. Solusi untuk mengatasinya melakukan koordinasi dengan induk organisasi PPAT dalam hal ini IPPAT.

#### **B. Saran**

1. Perlu adanya standar prosedur operasional pengawasan PPAT secara nasional yang diatur oleh peraturan perundang-undangan secara tegas, misalnya dalam bentuk Peraturan Pemerintah (PP) atau Petunjuk Teknis/Petunjuk Pelaksana (Juknis/Juklak) tentang prosedur operasional pengawasan PPAT dan perlunya ditingkatkan koordinasi antara MPPW dengan IPPAT untuk menghindari kesalahpahaman yang terjadi apabila MPPW tidak memberikan persetujuan untuk memeriksa PPAT.
2. Hendaknya pemerintah memberikan anggaran bagi Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah PPAT yang dipergunakan untuk keperluan operasional, sarana dan prasarana kantor, sehingga kinerja dari Majelis Pembina dan Pengawas Wilayah dapat lebih ditingkatkan.



## DAFTAR PUSTAKA

### C. Al-Qur'an

- QS. Al Muddassir Ayat 1-2  
QS. Al-Mujadalah Ayat 11  
QS. Ar- Ra'd Ayat 11  
QS. An-Nisa Ayat 1  
QS. Al-Maidah Ayat 117  
QS. AsShof Ayat 3  
QS. Al-Sajdah Ayat 5  
QS. Al-Hasyr Ayat 18  
QS. Al Mujadalah Ayat 7  
QS. Ali Imran Ayat 28  
QS. An Nisa ayat 144  
QS. Al Mumtahanah Ayat 13  
QS. Az Zumar Ayat 9  
QS. Al Baqarah Ayat 286  
QS. Al Baqarah Ayat 44  
QS. Al Mukminun Ayat 8  
QS. Al Maidah Ayat 100  
QS. Al An'am Ayat 152  
QS. Al Hujurat Ayat 6

### D. Buku

- A, Andi Prajitno, Pengetahuan Praktis Tentang siapa dan siapa pejabat Pembuat Akta Tanah, Malang: Selaras, 2013
- Ali Achmad Chomzah, Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia), Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher, 2004
- A, Mangunhardjana, Pembinaan, Arti dan Metodenya, Yogyakarta: Kanisius, 1996

- A,P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP.24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998, Bandung: Mandar Maju, 1999
- As Sayyid Mahmud Al-Hawary,, Idarah al Asasul wal Ushulil Ilmiyyah. Cet III, Kairo: 1976
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta : Sinar Grafika, 2002
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2005
- Buchari Alma, Majemen Pemasaran dan Pemasaran Jasa, Bandung: Alfabeta, 1992
- Darwanto Gunawan, Membedah Akta PPAT, Jakarta : Rineka Cipta, 2009,
- Edi Suharto, Membangun Masyarakat Memberdayakan Rakyat: kajian strategis pembangunan kesejahteraan sosial & pekerjaan sosial, Bandung: Refika Aditama, 2017
- Effendi Peranginangin, Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta : Rajawali Press, 2007
- Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, Hak Atas Tanah Dan Peralihannya, Yogyakarta : Liberty, 2013
- George R Terry, Prinsip-prinsip Manajemen. Jakarta: Bumi Aksara, 2005
- Gustav Pardosi, PPAT Sebagai Pejabat Umum, Jakarta : Citra Ilmu, 2008
- Habib Adjie, Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Hadari Nawawi, Pengawasan Melekat di Lingkungan Aparatur Pemerintah, Jakarta : Erlangga, 1995
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta : Kencana, 2020
- Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014
- H. Salim, HS, (I) Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2016

- H. Salim HS. (II), *Hukum Kontrak Teori Dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Sinar Jakarta : Grafika, 2011
- Irawan Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya : Arkola, 2003
- Jimly Asshiddiqie, 1994, *Gagasan KR dalam Konstitusi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Jakarta : Rajawali Press, 1994
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung : Citra Adytia Bakti, 1998
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung : Mandar Maju, 2009
- Masdar Helmi, *Dakwah dalam Alam Pembangunan I*, Semarang Toha Putra, 1973
- Mitha Thoha *Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002
- Mochtar Kusumaatmadja, *Karakteristik Penalaran Hukum dan Konteks Ke-indonesiaan*, Jakarta : Utomo, 2006
- Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Bandung: Alumni, Cetakan Kedua, 2006
- M.T. Oosterhagen dalam Carla M. Zoethout, et.al., *Control In Constituional Law*, Center of Constitutional Law Erasmus University Rotterdam, Martinus Nijhoff Publisher, Dordrecht/Boston/London, 1993
- Muammar Himawan, *Pokok-Pokok Organisasi Modern*, Jakarta: Bina Ilmu, 2004
- M. Quraish Sihab, *Membumikan Al-Qur'an Fungsi Dan Peran Wahyu Dalam Kehidupan Masyarakat*, Jakarta; Mizan, 2009
- M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah (Pesan, Kesan, dan Keserasian Al-Qur'an*, Jakarta: Lentera Hati, 2002
- M Utsman Najati, *Belajar EQ, Dan SQ Dari Sunah Nabi*, Jakarta: Hikmah, 2006
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta : Karya Media, 2014

- Pandu Ismanto, Tanah Dan PPAT, Bandung : Refika Aditama, 2009
- Periksa Bagir Manan, 2000 Masalah Pertanahan di Indonesia, Jakarta : Rineka Cipta
- Philipus M. Hadjon, (I), Pengantar Hukum Administrasi Negara dan Upaya Administrasi di Indonesia, Surabaya : Yuridika, 2002
- Prajudi Admosudirjo, Teori Kewenangan, Jakarta : Rineka Cipta, 2001
- Ridwan HR, Hukum Administrasi Negera, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006
- R. Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat di Indonesia, Jakarta : Rajawali Pers, 1993
- Samsaimun, Peraturan Jabatan PPAT, Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan Hak atas Tanah di Indonesia, Bandung; Pustaka Reka Cipta, 2018
- Samun Ismaya, Hukum Administrasi Pertanahan, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2013
- Sirajun dkk, Hukum Pelayanan Publik. Malang : Setara Press, 2012
- Siswanto, Pengantar Manajemen, Jakarta: Bumi Aksara, 2005
- Sondang P. Siagian. 2005. Fungsi-fungsi Manajerial. Cetakan pertama edisi revisi. Jakarta. Bumi Aksara.
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, 1986
- Sujanto, Beberapa Pengertian di Bidang Pengawasan, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983
- Sulhan, Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (panduang Praktis dan Mudah Taat Hukum, Jakarta : Mitra Wacana Media, 2018
- Tampil Anshari Siregar, Pendaftaran Tanah Kepastian Hak, cetakan Pertama, Medan : Multi Grafika Medan, 2007
- Titik Triwulan T, Ismu Gunadi Widodo, Hukum Tata Usaha Negara dan Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Indonesia, Jakarta: Prenadamedia Group, 2011

Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Jakarta : Kencana, 2010

Viktor M. Simorangkir dan Cormentya Sitanggang, Hukum Administrasi Pemerintahan di Daerah, Jakarta : Sinar Grafika, 1993

Viktor M. Situmorang dan Jusuf Juhir, Aspek Hukum Pengawasan Melekat dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah, Jakarta : Rineka Cipta, 1994

#### E. Jurnal

Adrian David, 2014, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga. *Lex Privatum*, Vol. 2, No. 1

Agung Nugroho dan Sukarmi, 2020, Notary Authority in Installing Mortgage as Effort to Settle Bad Credit (Second Way Out), *Sultan Agung Notary Law Review*, Vol. 2, No. 2

A, Hamid S. Attamimi, Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara: Suatu Studi Analisis Mengenai Keputusan Presiden Yang Berfungsi Pengaturan Dalam Kurun Waktu Pelita I – Pelita VI, Disertasi Doktor Universitas Indonesia, 1990

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

Baharudin, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah, *Keadilan Progresif*, Volume 5, Nomor 1, Maret 2014,

Elita Rahmi, “Wajah Baru” PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT), *Jurnal Notariil*, Vol. 1 , No. 1,

Fajriyah, Nurjanatul, 2006. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Bank) dan Debitur (Nasabah) dalam Perjanjian Kredit tanpa Agunan (KTA) Bank X. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 36, No. 2

Juaidi, 2017, Prinsip-prinsip Manajemen Dalam Manajemen Islam (Kajian Pendidikan Menurut Hadits Nabi)”, *Al-Idarah: Jurnal Manajemen dan Administrasi Islam* Vol.1 No.1

Kamus Bahasa Indonesia, Jakarta: Tim Reality, 2008.

Rahmat Ramadhani, 2017. Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *De Lega Lata*, Vol 2, No 1

Yunita Krysna Valayvi, 2016, Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, *Privat Law*, Vol. 4, No. 2

## **F. Undang-undang**

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta : Balai Pustaka, 1989

Pasal 28D ayat (1) UUD Tahun 1945

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

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1610 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1 Angka 4 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

Pasal 5 Ayat (1) 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

Pasal 6 Ayat (1) ) 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

Pasal 45 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

- Pasal 1 angka 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Pasal 1 angka 3 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
- Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Pasal 5 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Pasal 65 ayat 1 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
- Pasal 65 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Pasal 5 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Pasal 1 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Pasal 15 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Pasal 15 ayat 4 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Pasal 17 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 18 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018  
Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 21 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018  
Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 22 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018  
Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 23 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018  
Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 24 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018  
Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 25 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala  
Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun  
2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta  
Tanah

Pasal 27 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018  
Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 38 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018  
Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 40 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018  
Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 46 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan  
Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018  
Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PP Nomor 24 Tahun 1997 ayat 1

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 31 Tahun 2016 tentang Tata Cara Ujian, Magang dan Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas tanah, Pengertian PPAT tercantum dalam Pasal 1 angka 5

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 1 angka 24

Undang-Undang tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, UU No. 12 Tahun 2011, LN No. 82 Tahun 2011 , TLN No. 5234, Ps. 8 ayat 1

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah

#### **G. Internet**

<https://sultraonline.com/organisasi-ini-notaris-profesional-dan-bersinergi/diakses> tanggal 26 Juli 2022

Perbandingan Netralitas Organ Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dengan Organ Pengawas Notaris Dalam Menjalankan Fungsinya <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/download/diakses> tanggal 27 Juli 2022

<https://www.finansialku.com/sekelumit-penjelasan-tentang-surat-aphbaktapembagian-hak> bersama/

<https://www.hukumproperti.com/pertanahan/aspek-hukum-pemberian-hakgunabangunan-atau-hak-pakai-di-atas-tanah-hak-milik/>